

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

**N° Gen. Rep. 88/2022**  
**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/02/2023**  
**ore 10.15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** **Perizia di stima immobiliare**

#### **Lotto 01**

Mestre – Via Daniele di Chinazzo n. 18 – int. 1 – Venezia  
Fg. 129 mapp. 991 sub. 170 – Abitazione

#### **Lotto 02**

Mestre – Via Daniele di Chinazzo n. 18 – int. 6 – Venezia  
Fg. 129 mapp. 991 sub. 175 – Abitazione

#### **Lotto 03**

Mestre via Daniele di Chinazzo n. 18 int. 12 (edificio 14) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 991 sub. 181 - Abitazione

#### **Lotto 04 – nuda proprietà ESCLUSO DALLA PROCEDURA**

Mestre via Daniele di Chinazzo n. 18 int. 29 (edificio 14) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 991 sub. 183

#### **Lotto 05**

Mestre, via Jacopo Filiasi n. 18 (edificio 14) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 991 sub. 85 -Garage

#### **Lotto 06**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 16 (edificio 14) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 991 sub. 114- Garage

#### **Lotto 7 – nuda proprietà ESCLUSO DALLA PROCEDURA**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 14 (edificio 12) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 991 sub. 2 – Garage

#### **Lotto 08**

Mestre, via Jacopo Filiasi n. 6 (edificio 10) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 989 sub. 57 - Garage

#### **Lotto 09**

Mestre via Daniele di Chinazzo n. 8 int. 1 (edificio 11) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 989 sub. 62 - Abitazione

#### **Lotto 10**

Mestre via Daniele di Chinazzo n. 8 int. 3 (edificio 11) – Venezia  
Fg. 129 mapp. 989 sub. 64 - Abitazione

#### **Lotto 11**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 46 – Venezia  
Fg. 129 mapp. 778 sub. 20 - Abitazione

**Lotto 12 – nuda proprietà ESCLUSO DALLA PROCEDURA**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 54 – Venezia  
Fg. 129 mapp. 778 sub. 41 - Abitazione

**Lotto 13**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 13 – Posto auto n. 39

**Lotto 14**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 14 – Posto auto n. 40

**Lotto 15**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 21 – Posto auto n. 47

**Lotto 16**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 24- Posto auto n. 50

**Lotto 17**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 30 – Posto auto n. 56

**Lotto 18**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 36 – Posto auto n. 62

**Lotto 19**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 44 – Posto auto n. 70

**Lotto 20**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 46 – Posto auto n. 72

**Lotto 21**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 48 – Posto auto n. 74

**Lotto 22**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 56 – Posto auto n. 82

**Lotto 23**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 63 – Posto auto n. 89

**Lotto 24**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 64 – Posto auto n. 90

**Lotto 25**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 74 – Posto auto n. 100

**Lotto 26**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 55 – Posto auto n. 81

**Lotto 27**

Mestre, via Jacopo Filiasi– Venezia  
Fg. 129 mapp. 990 sub. 61 – Posto auto n. 87

**Lotto 28**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 21 – Venezia  
Fg. 129 mapp. 750 sub. 452 - Abitazione

**Lotto 29**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 21 – Venezia  
Fg. 129 mapp. 750 sub. 454 - Abitazione

**Lotto 30**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 368 – Posto auto

**Lotto 31**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 307 – Posto auto

**Lotto 32 –**

Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 344 – Posto auto

**Lotto 33**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 53– Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 47 - Garage

**Lotto 34**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 53 int. 9 – Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 539 - Abitazione

**Lotto 35**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 55 int. 3 – Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 542 - Abitazione

**Lotto 36**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 55 – Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 544 - Abitazione

**Lotto 37**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 59 – Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 97 - Garage

**Lotto 38**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 57 – Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 555 - Abitazione

**Lotto 39**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 59 – Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 562 - Abitazione

**Lotto 40 – nuda proprietà ESCLUSO DALLA PROCEDURA**

Mestre via Jacopo Filiasi n. 61 – Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 598 - Abitazione

**Lotto 41 – nuda proprietà ESCLUSO DALLA PROCEDURA**

Mestre via Jacopo Filiasi N. 55– Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 66 – Garage

**Lotto 42**

Mestre via Bissolati n. 6 – Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 121 – Magazzino

**Lotto 43**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 8– Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 11 - Abitazione

**Lotto 44**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 9– Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 12 – Abitazione

**Lotto 45**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 11– Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 14 – Abitazione

**Lotto 46**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 12– Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 15 – Abitazione

**Lotto 47**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 14– Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 17 – Abitazione

**Lotto 48**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 18– Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 21 – Abitazione

**Lotto 49**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 19– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 22 – Abitazione

**Lotto 50**

Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 26– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 29 – Abitazione

**Lotto 51**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 8– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 44 – Abitazione

**Lotto 52**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 9– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 45 – Abitazione

**Lotto 53**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 10– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 46 – Abitazione

**Lotto 54**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 12– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 48 – Abitazione

**Lotto 55**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 15– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 51 - Abitazione

**Lotto 56**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 16– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 52 - Abitazione

**Lotto 57**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 17– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 53 - Abitazione

**Lotto 58**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 21– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 57- Abitazione

**Lotto 59**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 22– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 58- Abitazione

**Lotto 60**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 27– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 63 - Abitazione

**Lotto 61**

Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 30– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2013 sub. 66 - Abitazione

**Lotto 62**

Mestre via Milano n. 9, int.7 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2043 sub. 24 – Abitazione con annessa cantina

**Lotto 63**

Mestre via Milano n.9 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2043 sub. 25– Abitazione con annessa cantina

**Lotto 64**

Mestre via Milano n.9 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2043 sub. 29– Abitazione con annessa cantina

**Lotto 65**

Mestre via Milano n.9 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2043 sub. 30– Abitazione con annessa cantina

**Lotto 66**

Mestre via Milano n.11 i 23 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 203– Abitazione con annessa cantina

**Lotto 67**

Mestre via Milano n.11 int. 24 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 174– Abitazione con annessa cantina

**Lotto 68**

Mestre via Milano n.11 int. 26 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 202– Abitazione

**Lotto 69**

Mestre via Milano n.11 int. 28 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 178 – Abitazione con annessa cantina

**Lotto 70**

Mestre via Milano n.11 int. 29 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 195 - Abitazione con annessa cantina

**Lotto 71**

Mestre via Milano n.11 int. 30 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 204 - Abitazione

**Lotto 72**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 197 - Abitazione

**Lotto 73**

Mestre via Milano n.11 int. 33 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 198 - Abitazione

**Lotto 74**

Mestre via Milano n.11 int. 34 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 184 – Abitazione con cantina

**Lotto 75**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 57 – Porto auto coperto

**Lotto 76**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 60 – Posto auto coperto

**Lotto 77**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 83 – Posto auto coperto

**Lotto 78**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 84 – Posto auto coperto

**Lotto 79**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 95 – Posto auto scoperto

**Lotto 80**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 106 – Posto auto scoperto

**Lotto 81**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 136 – Posto auto coperto

**Lotto 82**

Mestre via Milano n.11– Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 137 – Posto auto coperto

**Lotto 83**

Mestre via Milano n.13 int. 4 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 39 – Abitazione con cantina

**Lotto 84**

Mestre via Milano n.15 int. 1 – Venezia  
Fg. 139 mapp. 2044 sub. 46 – Abitazione con cantina

**Lotto 85**

Mestre Via Milano - Venezia  
Fg. 139 mapp. 2011 sub. 27 - Garage

**Lotto 86**

Mestre Corso del Popolo n. 73 scala B int. 5– Venezia

Fg. 139 mapp. 1982 sub. 21 – Abitazione

**Lotto 87**

Mestre Corso del Popolo n. 73 scala B int. 9– Venezia

Fg. 139 mapp. 1982 sub. 25 - Abitazione

**Lotto 88**

Mestre Corso del Popolo n. 81 int. 10– Venezia

Fg. 139 mapp. 1982 sub. 40 – Abitazione

**Esperto alla stima:** Arch Francesca Artico

**Codice fiscale:** RTCFNC68M52L736A

**Partita IVA:** 03141170278

**Studio in:** V.le Garibaldi 87/b – 30174 Mestre

**Telefono:** +39 3459320522

**Email:** articoarch.francesca@gmail.com

**Pec:** francesca.artico@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

In assolvimento al mandato conferitomi dall'III Sig GE dott.ssa Silvia Bianchi in data 10.05.2022, premesso:

- che in data 11.05.2022 è avvenuto il giuramento telematico;
  - che in data 26.08.2022 la scrivente ha richiesto proroga al GE per il deposito della perizia essendo ancora numerosi gli appartamenti nei quali non era stato consentito l'accesso;
  - che in data 15.09.2022 il GE dichiarava l'estinzione della procedura per gli immobili identificati nella presente relazione lotti n. 4-7-12-40-41, ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento e disponendo la prosecuzione delle operazioni di stima;
  - che in data 04.12.2022 la scrivente informava il Giudice dello stato di avanzamento della perizia e del mancato accesso in 13 immobili;
  - che in data 19.12.2022 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15.12.2022, il GE, visto il tenore del punto 3 della memoria di costituzione di parte esecutata, invitava quest'ultima a contattare il custode entro il 29.12.2022 al fine di concordare l'accesso agli immobili pignorati non ancora stimati; disponendo che l'esperto fornisse elementi atti a verificare la viltà del canone di locazione e concedendo all'uopo termine sino al 30.1.2023;
  - che al punto 10.c della seguente relazione la scrivente fornisce elementi utili alla dimostrazione della viltà del canone di locazione;
  - che, solo in data 18.01.2023 con mail PEC, l' [REDACTED], legale di parte esecutata, comunicava l'ottenuta disponibilità da parte della [REDACTED] a far visionare gli immobili non ancora periziati previo contatto telefonico con il signor [REDACTED];
  - che in data 20.01.2023, presi contatti con il signor [REDACTED] lo stesso dichiarava di non essere disponibile fino al 23.01;
  - che nonostante l'invio in data 23.01.23 dell'elenco delle unità da visionare e la richiesta (dato il termine del 30.01 fissato dal GE) di poterli visionare entro il 28.01, ad oggi (28/01/2023) il Signor [REDACTED] non ha dimostrato alcuna disponibilità nel merito,
  - che la scrivente per la stesura della perizia ha eseguito:
    - n. 6 accessi presso l'Archivio del Comune di Venezia per il reperimento dei titoli autorizzativi pregressi;
    - n. 2 accessi presso la sede di Mestre Ufficio Edilizia Privata per la presa visione di pratiche edilizie in corso;
    - n. 15 accessi per eseguire le ispezioni degli immobili;
    - eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Tecnico Erariale di Venezia,
- tutto quanto premesso, il sottoscritto CTU ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione.

Oggetto della perizia di stima sono: posti auto coperti e scoperti, appartamenti e garage siti a Mestre Venezia in due aree della città diverse ma entrambe vicine al centro cittadino.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene opportuno costituire n. 80 lotti di vendita.

### I lotti di Vendita

**LOTTO 01** – Trattasi di abitazione con annesso magazzino piano terra e primo sita in Mestre, via Daniele di Chinazzo n. 18 int. 1 (edificio 14) – Venezia

#### **Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 170, A/2, classe 4 consistenza 5.5 vani sup. totale 98 mq., sup. totale escluse aree scoperte 96 mq. rendita €. 812,39.

#### **Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà:  
ROMA (RM).

in

**LOTTO 02** – Trattasi di abitazione con annesso magazzino piano terra e primo sita in

Mestre, via Daniele di Chinazzo n. 18 int. 6 (edificio 14) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 175, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup.  
totale 95 mq., sup. totale escluse aree scoperte 93 mq. rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: in

**LOTTO 03** – Trattasi di abitazione con annesso magazzino piano terra e quarto sita in Mestre via Daniele di Chinazzo n. 18 int. 12 (edificio 14) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 181, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup.  
totale 95 mq., sup. totale escluse aree scoperte 93 mq. rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: in

**LOTTO 04 – ESCLUSO DALLA PRODECURA - VERBALE DEL 15.09.22**

Trattasi di abitazione con annesso magazzino piano terra e quinto sita in Mestre via Daniele di Chinazzo n. 18 int. 4 (edificio 14) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 183, A/2, classe 4 consistenza 5 vani sup.  
totale 71 mq., sup. totale escluse aree scoperte 68 mq. rendita €. 590,83.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 Usufrutto:  
  
- 1/1 nuda proprietà: in

**LOTTO 05** – Trattasi di garage sito in Mestre, via Jacopo Filiasi n. 18 (edificio 14) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 85, C/6, classe 8 consistenza 13 mq, rendita €. 134,28.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: in

**LOTTO 06** – Trattasi di garage sito in Mestre via Jacopo Filiasi n. 16 (edificio 14) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 114, C/6, classe 8 consistenza 14 mq, rendita €. 144,61.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà in

**LOTTO 07 – ESCLUSO DALLA PRODECURA - VERBALE DEL 15.09.22**

Trattasi di garage sito in Mestre via Jacopo Filiasi n. 14 (edificio 12) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 2, C/6, classe 8 consistenza 17 mq. sup. tot. 18 mq, rendita €. 175,60.

**Quota e tipologia del diritto**

-1/2 Usufrutto in separazione dei beni:  
  
-1/2 Usufrutto in separazione dei beni:  
  
- 1/1 nuda proprietà: in

**LOTTO 08** – Trattasi di garage sito in Mestre, via Jacopo Filiasi n. 6 (edificio 10) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 989 sub. 57, C/6, classe 8 consistenza 11 mq. sup. tot. 13 mq, rendita €. 113,62.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena

in

**LOTTO 09** – Trattasi di appartamento con annesso magazzino, piano terra e primo sito in Mestre via Daniele di Chinazzo n. 8 int. 1 (edificio 11) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 989 sub. 62, A/2, classe 4 consistenza vani 6 sup. totale mq. 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita €. 886,24.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 10** – Trattasi di appartamento con annesso magazzino, piano terra e primo sito in Mestre via Daniele di Chinazzo n. 8 int. 3 (edificio 11) – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 989 sub. 64, A/2, classe 4 consistenza vani 6 sup. totale mq. 99, sup. totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita €. 886,24.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 11** – Trattasi di appartamento con annesso magazzino, piano terra e secondo in Mestre via Jacopo Filiasi n. 46 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 778 sub. 20, A/2, classe 4 consistenza vani 6 sup. totale mq. 108, sup. totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita €. 886,24.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 12 – ESCLUSO DALLA PRODECURA - VERBALE DEL 15.09.22**

Trattasi di appartamento con annesso magazzino, piano terra e secondo in Mestre via Jacopo Filiasi n. 54 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 778 sub. 41, A/3, classe 6 consistenza vani 4,5 sup. totale mq. 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 81, rendita €. 632,84.

**Quota e tipologia del diritto**

-1/2 Usufrutto in separazione dei beni:

-1/2 Usufrutto in separazione dei beni:

- 1/1 nuda proprietà:

in

**LOTTO 13** – Trattasi di posto auto scoperto n. 39, in Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 13, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale mq. 13, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 14** – Trattasi di posto auto scoperto n. 40, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 14, C/6, classe 1 consistenza 13 mq. sup. totale  
mq. 13, rendita €. 44,98.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 15** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 21, C/6, classe 1 consistenza 13 mq. sup. totale  
mq. 14, rendita €. 44,98.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 16** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 24, C/6, classe 1 consistenza 13 mq. sup. totale  
mq. 14, rendita €. 44,98.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 17** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 30, C/6, classe 1 consistenza 11 mq. sup. totale  
mq. 11, rendita €. 38,06.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 18** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 36, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale  
mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 19** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 44, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale  
mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 20** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 46, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale  
mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 21** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiassi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 48, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale

mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 22** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 56, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale mq. 11, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 23** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 63, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà

in

ROMA (RM).

**LOTTO 24** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 64, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 25** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 74, C/6, classe 1 consistenza 8 mq. sup. totale mq. 7, rendita €. 27,68.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 26** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiasi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 55, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 27** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre, via Jacopo Filiasi– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 990 sub. 61, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà

in

**LOTTO 28** – Trattasi di appartamento con annesso magazzino, piano ammezzato e piano sesto in Mestre via Jacopo Filiasi n. 21 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 452, A/2, classe 3 consistenza vani 6 sup. totale mq. 121, sup. totale escluse aree scoperte mq. 121, rendita €. 766,32.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà in

**LOTTO 29** – Trattasi di appartamento con annesso magazzino, piano primo e piano sesto in Mestre via Jacopo Filiati n. 21 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 454, A/2, classe 3 consistenza vani 7 sup. totale mq. 109, sup. totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita €. 894,04.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà in

**LOTTO 30** – Trattasi di posto auto scoperto in Mestre via Jacopo Filiati– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 368, C/6, classe 1 consistenza mq. 12 sup. totale mq. 12, rendita €. 41,52.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 31** – Trattasi di posto auto scoperto in Mestre via Jacopo Filiati– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 307, C/6, classe 1 consistenza mq. 12 sup. totale mq. 12, rendita €. 41,52.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 32** – Trattasi di posto auto scoperto in Mestre via Jacopo Filiati– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 344, C/6, classe 1 consistenza mq. 10 sup. totale mq. 10, rendita €. 34,60.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 usufrutto:

- 1/1 nuda proprietà: in

**LOTTO 33** – Trattasi di garage sito in Mestre via Jacopo Filiati n. 53– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 47, C/6, classe 8 consistenza mq. 10 sup. totale mq. 12, rendita €. 103,29.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 34** – Trattasi di appartamento con annesso magazzino, piano quarto e piano sesto in Mestre via Jacopo Filiati n. 53 int. 9 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 539, A/2, classe 3 consistenza vani 7 sup. totale mq. 118, sup. totale escluse aree scoperte mq. 112, rendita €. 894,04.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 35** – Trattasi di appartamento piano primo sito in Mestre via Jacopo Filiati n. 55 int. 3 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 542, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5 sup. totale mq. 85, sup. totale escluse aree scoperte mq. 85, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 36** – Trattasi di appartamento piano secondo e piano sesto sito in Mestre via Jacopo Filiasi n. 55 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 544, A/2, classe 4 consistenza vani 4,5 sup. totale mq. 72, sup. totale escluse aree scoperte sup. mq. 72, rendita €. 664,68.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 37** – Trattasi di garage sito in Mestre via Jacopo Filiasi n. 59 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 97, C/6, classe 8 consistenza mq. 14 sup. totale mq. 16, rendita €. 144,61.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 38** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano terzo e piano sesto sito in Mestre via Jacopo Filiasi n. 57 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 555, A/2, classe 3 consistenza vani 7, sup. totale mq. 108, sup. totale escluse aree scoperte mq. 105, rendita €. 894,04.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 39** – Trattasi di appartamento con annessa cantina, piano ammezzato e piano sesto sito in Mestre via Jacopo Filiasi n. 59 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 562, A/2, classe 3 consistenza vani 7, sup. totale mq. 100, sup. totale escluse aree scoperte mq. 100, rendita €. 894,04.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 40 – ESCLUSO DALLA PRODECURA - VERBALE DEL 15.09.22**

Trattasi di appartamento con annessa cantina, piano secondo e piano sesto sito in Mestre via Jacopo Filiasi n. 61 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 598, A/2, classe 3 consistenza vani 6, sup. totale mq. 88, sup. totale escluse aree scoperta mq. 85, rendita €. 766,32.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/2 usufrutto in comunione dei beni

- 1/2 usufrutto in comunione dei beni

- 1/1 nuda proprietà: in

**LOTTO 41 – ESCLUSO DALLA PRODECURA - VERBALE DEL 15.09.22**

Trattasi di garage sito in Mestre via Jacopo Filiasi N. 55– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 66, C/6, classe 8 consistenza mq. 18 sup. totale mq. 20, rendita €. 185,92.

**Quota e tipologia del diritto**

- ½ usufrutto in comunione dei beni

- ½ usufrutto in comunione dei beni

- 1/1 nuda proprietà:

in

**LOTTO 42** – Trattasi di magazzino sito al piano terra sito in Mestre via Bissolati n. 6 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 121, C/2, classe 11 consistenza mq. 24, sup. totale mq. 28, rendita €. 74,37.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 43** – Trattasi di appartamento al piano quinto sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 8– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 11, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq. 117, sup. totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 44** – Trattasi di appartamento al piano sesto sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 9– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 12, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq.95, sup. totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 45** – Trattasi di appartamento al piano settimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 14, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq. 94, sup. totale escluse aree scoperte mq. 94, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 46** – Trattasi di appartamento al piano settimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 12– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 15, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq. 117, sup. totale escluse aree scoperte mq. 115, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 47** – Trattasi di appartamento al piano ottavo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala

A, int. 14– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 17, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq.115, sup. totale escluse aree scoperte mq. 115, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 48** – Trattasi di appartamento al piano decimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 18– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 21, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq.120 sup. totale escluse aree scoperte mq. 120, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 49** – Trattasi di appartamento al piano decimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 19– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 22, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq. 94 sup. totale escluse aree scoperte mq. 94, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 50** – Trattasi di appartamento al piano quattordicesimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala A, int. 26– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 29, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq.117 sup. totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 51** – Trattasi di appartamento al piano quinto sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 8– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 44, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq. 91 sup. totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 52** – Trattasi di appartamento al piano sesto sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 9– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 45, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq. 122 sup. totale escluse aree scoperte mq. 122, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà:

in

**LOTTO 53** – Trattasi di appartamento al piano sesto sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 10– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 46, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq. 91 sup. totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 54** – Trattasi di appartamento al piano settimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 12– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 48, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq. 96 sup. totale escluse aree scoperte mq. 96, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 55** – Trattasi di appartamento al piano nono sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 15– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 51, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq. 116 sup. totale escluse aree scoperte mq. 115, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 56** – Trattasi di appartamento al piano nono sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 16– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 52, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq. 93 sup. totale escluse aree scoperte mq. 92, rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 57** – Trattasi di appartamento al piano decimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 17– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 53, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq. 119 sup. totale escluse aree scoperte mq. 119, rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 58** – Trattasi di appartamento al piano dodicesimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 21– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 57, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq. 115 sup. totale escluse aree scoperte mq. 115 rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 59** – Trattasi di appartamento al piano dodicesimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 22– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 58, A/2, classe 4, consistenza vani 5,5 superficie tot. mq. 93 sup. totale escluse aree scoperte mq. 93 rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 60** – Trattasi di appartamento al piano dodicesimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 27– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 63, A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie tot. mq. 114 sup, totale escluse aree scoperte mq. 114 rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 61** – Trattasi di appartamento al piano sedicesimo sito in Mestre via Bissolati n. 6, scala B, int. 30– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 66, A/2, classe 4, consistenza vani 9,5 superficie tot. mq. 184 sup. totale escluse aree scoperte mq. 184 rendita €. 1.403,21.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà in

**LOTTO 62** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano interrato e quarto sito in Mestre via Milano n. 9, int.7 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 24, A/2, classe 5, consistenza vani 5,5 superficie tot. 103 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 103 rendita €. 987,93.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 63** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano interrato e quinto sito in Mestre via Milano n.9 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 25, A/2, classe 5, consistenza vani 5,5 superficie tot. 103 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 103 rendita €. 987,93.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 64** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano interrato e settimo sito in Mestre via Milano n.9 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 29, A/2, classe 5, consistenza vani 5,5 superficie tot. 103mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 103 rendita €. 987,93.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 65** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano interrato e settimo sito in Mestre via Milano n.9 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 30, A/2, classe 5, consistenza vani 5,5 superficie tot. 103 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 103 rendita €. 987,93.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 66** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano terra e sesto sito in Mestre via Milano n.11 i 23 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 203, A/2, classe 5, consistenza vani 4 superficie tot. 77 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 76 rendita €. 718,49.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà in

**LOTTO 67** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano terra e sesto sito in Mestre via Milano n.11 int. 24 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 174, A/2, classe 5, consistenza vani 6 superficie tot. 155 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 153 rendita €. 1.077,74.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 68** – Trattasi di appartamento piano terra e settimo sito in Mestre via Milano n.11 int. 26 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 202, A/2, classe 5, consistenza vani 4,5 superficie tot. 100 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 99 rendita €. 1808,31.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 69** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano interrato e ottavo sito in Mestre via Milano n.11 int. 28 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 178, A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie tot. 154 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 153 rendita €. 1.077,74.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 70** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano interrato e nono sito in Mestre via Milano n.11 int. 29 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 195, A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie tot. 155 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 153 rendita €. 1.167,55.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà in

**LOTTO 71** – Trattasi di appartamento piano terra e nono sito in Mestre via Milano n.11 int. 30 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 204, A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie tot. 151 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 150 rendita €. 1.077,74.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 72** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano scantinato e decimo sito in Mestre via Milano n.11 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 197, A/2, classe 5 consistenza 6.5 vani, sup. totale mq. 154, su. Totale escluse aree scoperte mq. 152, rendita €. 1.167,55

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 73** – Trattasi di appartamento piano undicesimo sito in Mestre via Milano n.11 int.

33 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 198, A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie tot. 154 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 152 rendita €. 1.167,55.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 74** – Trattasi di appartamento con annessa cantina, piano terra e undicesimo sito in Mestre via Milano n.11 int. 34 – Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 184, A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie tot. 154 mq. sup. totale escluse aree scoperte mq. 153 rendita €. 1.077,74.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 75** – Trattasi di posto auto coperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 57, C/6, classe 4 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 10, rendita €. 72,51.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 76** – Trattasi di posto auto coperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 60, C/6, classe 4 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 12, rendita €. 72,51.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 77** – Trattasi di posto auto coperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 83, C/6, classe 4 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 9, rendita €. 72,51.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 78** – Trattasi di posto auto coperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 84, C/6, classe 4 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 9, rendita €. 72,51.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 79** – Trattasi di posto auto scoperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 95, C/6, classe 1 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 13, rendita €. 44,98.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 80** – Trattasi di posto auto scoperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 106, C/6, classe 1 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 16, rendita €. 44,98.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 81** – Trattasi di posto auto coperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 136, C/6, classe 4 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 14, rendita €. 72,51.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 82** – Trattasi di posto auto coperto sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 137, C/6, classe 4 consistenza mq. 13 sup. totale mq. 14, rendita €. 72,51.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 83** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano scantinato e secondo sito in Mestre via Milano n.13– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 39, A/2 , classe 5 consistenza 5 vani, sup. totale mq. 121, su. Totale escluse aree scoperte mq. 121, rendita €. 898,12.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 84** – Trattasi di appartamento con annessa cantina piano scantinato e primo sito in Mestre via Milano n.11– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 46, A/2 , classe 5 consistenza 5 vani, sup. totale mq. 117, sup. totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita €. 898,12.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 85** – Trattasi di garage piano seminterrato sito in Mestre via Milano

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2011 sub. 27, C/6 , classe 7 consistenza mq. 14, sup. totale mq. 14, rendita €. 124,36.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 86** – Trattasi di appartamento sito in Mestre Corso del Popolo n. 73 scala B int. 5 piano terzo– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 1982 sub. 21, A/2 , classe 4 consistenza 5 vani, sup. totale mq. 94, sup. Totale escluse aree scoperte mq. 94, rendita €. 738,53.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 87** – Trattasi di appartamento al piano quinto sito in Mestre Corso del Popolo n. 73 scala B int. 9– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 1982 sub. 25, A/2 , classe 4 consistenza 5 vani, sup. totale mq. 94, sup Totale escluse aree scoperte mq. 94, rendita €. 738,53.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**LOTTO 88** – Trattasi di appartamento al piano terzo sito in Mestre Corso del Popolo n. 81 int. 10– Venezia

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 1982 sub. 40, A/2 , classe 4 consistenza 5 vani, sup. totale mq. 91, sup Totale escluse aree scoperte mq. 90, rendita €. 738,53.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena proprietà: in

**Gravami e Oneri**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] contro:

**Costo di cancellazione: € 294,00**

**VALORE DI STIMA**

**VALORE LOTTO 01**

Valore di stima del lotto	€. 125.450,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 119.177,50

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 119.000,00**

**(=centodiciannovemila/00)**

**VALORE LOTTO 02**

Valore di stima del lotto	€. 123.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 117.325,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 117.000,00**  
 (=centodiciassettemila/00)

### VALORE LOTTO 03

Valore di stima del lotto €. 133.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 126.350,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 126.000,00**  
 (=centoventiseimila/00)

### VALORE LOTTO 4

**Escluso dalla procedura di stima come da verbale udienza del 15.09.2022**

### VALORE LOTTO 05

Valore di stima del lotto €. 14.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 13.300,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 13.000,00**  
 (=tredicimila/00)

### VALORE LOTTO 06

Valore di stima del lotto €. 17.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 16.150,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 16.000,00**  
 (=sedecimila/00)

### VALORE LOTTO 7

**Escluso dalla procedura di stima come da verbale udienza del 15.09.2022**

### VALORE LOTTO 08

Valore di stima del lotto €. 14.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 13.300,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 13.000,00**  
 (=tredicimila/00)

**VALORE LOTTO 09**

Valore di stima del lotto	€. 119.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 113.620,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 113.500,00</b>
<b>(=centotredicimilacinquecento/00)</b>	

**VALORE LOTTO 10**

Valore di stima del lotto	€. 124.450,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 118.227,50
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 118.000,00</b>
<b>(=centodiciottomila/00)</b>	

**VALORE LOTTO 11**

Valore di stima del lotto	€. 136.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 129.675,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 129.000,00</b>
<b>(=centoventinovemila/00)</b>	

**VALORE LOTTO 12**

**Escluso dalla procedura di stima come da verbale udienza del 15.09.2022**

**VALORE LOTTO 13**

Valore di stima del lotto	€. 10.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.880,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 9.880,00</b>
<b>(=novemilaottocentoottanta/00)</b>	

**VALORE LOTTO 14**

Valore di stima del lotto	€. 10.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.880,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 9.880,00</b>
<b>(=novemilaottocentoottanta/00)</b>	

**VALORE LOTTO 15**

Valore di stima del lotto	€. 10.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.880,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 9.880,00**  
**(=novemilaottocentoottanta/00)**

**VALORE LOTTO 16**

Valore di stima del lotto	€. 10.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.880,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 9.880,00**  
**(=novemilaottocentoottanta/00)**

**VALORE LOTTO 17**

Valore di stima del lotto	€. 8.800,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 8.360,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 8.360,00**  
**(=ottomilatrecentosessanta/00)**

**VALORE LOTTO 18**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 7.600,00**  
**(=settemilaseicento/00)**

**VALORE LOTTO 19**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 7.600,00**  
**(=settemilaseicento/00)**

**VALORE LOTTO 20**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 7.600,00</b>
<b>(=settemilaseicento/00)</b>	

**VALORE LOTTO 21**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 7.600,00</b>
<b>(=settemilaseicento/00)</b>	

**VALORE LOTTO 22**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 7.600,00</b>
<b>(=settemilaseicento/00)</b>	

**VALORE LOTTO 23**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 7.600,00</b>
<b>(=settemilaseicento/00)</b>	

**VALORE LOTTO 24**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 7.600,00</b>
<b>(=settemilaseicento/00)</b>	

**VALORE LOTTO 25**

Valore di stima del lotto	€. 6.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 6.080,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 6.080,00**  
 (=seimilaottanta/00)

**VALORE LOTTO 26**

Valore di stima del lotto €. 8.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 7.600,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 7.600,00**  
 (=settemilaseicento/00)

**VALORE LOTTO 27**

Valore di stima del lotto €. 8.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 7.600,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 7.600,00**  
 (=settemilaseicento/00)

**VALORE LOTTO 28**

Valore di stima del lotto €. 203.500,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 193.075,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 193.000,00**  
 (=centonovantatremila/00)

**VALORE LOTTO 29**

Valore di stima del lotto €. 208.500,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 197.967,50

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 197.500,00**  
 (=centonovantasettemilacinquecento/00)

**VALORE LOTTO 30**

Valore di stima del lotto €. 9.600,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 9.120,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 9.100,00**  
 (=novemilacento/00)

**VALORE LOTTO 31**

Valore di stima del lotto	€. 9.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.120,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 9.100,00**  
**(=novemilacento/00)**

**VALORE LOTTO 32**

Valore di stima del lotto	€. 8.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 7.600,00**  
**(=settemilaseicento/00)**

**VALORE LOTTO 33**

Valore di stima del lotto	€. 13.200,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 12.540,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 12.500,00**  
**(=dodicimilacinquecento/00)**

**VALORE LOTTO 34**

Valore di stima del lotto	€. 209.050,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 198.347,50

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 198.000,00**  
**(=centonovantottomila/00)**

**VALORE LOTTO 35**

Valore di stima del lotto	€. 153.550,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 145.122,50

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 145.000,00**  
**(=centoquarantacinquemila/00)**

**VALORE LOTTO 36**

Valore di stima del lotto	€. 138.750,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 122.125,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 122.000,00**  
**(=centoventiduemila/00)**

**VALORE LOTTO 37**

Valore di stima del lotto	€.14.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 12.600,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 12.600,00**  
**(=dodicimilaseicento/00)**

**VALORE LOTTO 38**

Valore di stima del lotto	€. 188.700,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 179.015,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 179.000,00**  
**(=centosettantanovemila/00)**

**VALORE LOTTO 39**

Valore di stima del lotto	€. 185.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 175.750,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 175.000,00**  
**(=centosettantacinquemila/00)**

**VALORE LOTTO 40 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA****VALORE LOTTO 41 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA****VALORE LOTTO 42**

Valore di stima del lotto	€. 16.900,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 16.055,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 16.000,00**  
**(=Sedicimila/00)**

**VALORE LOTTO 43**

Valore di stima del lotto	€.	218.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	207.575,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. **207.000,00**  
(=duecentosettemila/00)

**VALORE LOTTO 44**

Valore di stima del lotto	€.	174.800,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	166.060,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. **166.000,00**  
(=cottantasettemila/00)

**VALORE LOTTO 45**

Valore di stima del lotto	€.	92.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	87.400,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. **87.000,00**  
(=ottantasettemila/00)

**VALORE LOTTO 46**

Valore di stima del lotto	€.	115.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	109.250,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. **109.000,00**  
(=centonoveimila/00)

**VALORE LOTTO 47**

Valore di stima del lotto	€.	195.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	183.225,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. **183.000,00**  
(=centoottantatremila/00)

**VALORE LOTTO 48**

Valore di stima del lotto	€.	119.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	113.050,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 113.000,00**  
 (=centotredicimila/00)

**VALORE LOTTO 49**

Valore di stima del lotto €. 92.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 87.400,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 87.000,00**  
 (=ottantasettemila/00)

**VALORE LOTTO 50**

Valore di stima del lotto €. 117.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 108.650,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 108.000,00**  
 (=centoottomila/00)

**VALORE LOTTO 51**

Valore di stima del lotto €. 90.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 85.500,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 85.000,00**  
 (=ottantacinquemila/00)

**VALORE LOTTO 52**

Valore di stima del lotto €. 226.100,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 214.795,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 214.500,00**  
 (=duecentoquattordicimilacinquecento/00)

**VALORE LOTTO 53**

Valore di stima del lotto €. 92.000,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 87.400,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 87.000,00**  
 (=ottantasettemila/00)

**VALORE LOTTO 54**

Valore di stima del lotto	€. 174.800,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 166.060,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 166.000,00</b>
<b>(=centosessantaseimila/00)</b>	

**VALORE LOTTO 55**

Valore di stima del lotto	€. 122.100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 115.995,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 115.000,00</b>
<b>(=centoquindicimila/00)</b>	

**VALORE LOTTO 56**

Valore di stima del lotto	€. 91.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 83.950,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 83.000,00</b>
<b>(=ottantatremila/00)</b>	

**VALORE LOTTO 57**

Valore di stima del lotto	€. 117.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 111.150,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 111.000,00</b>
<b>(=centoundicimila/00)</b>	

**VALORE LOTTO 58**

Valore di stima del lotto	€. 101.700,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 96.615,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 96.000,00</b>
<b>(=novantaseimila/00)</b>	

**VALORE LOTTO 59**

Valore di stima del lotto	€. 90.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni	

nello stato di fatto in cui si trova: €. 85.500,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 85.000,00**  
**(=ottantacinquemila/00)**

#### **VALORE LOTTO 60**

Valore di stima del lotto €. 112.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 106.400,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €.106.000,00**  
**(=centoseimila/00)**

#### **VALORE LOTTO 61**

Valore di stima del lotto €. 270.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 238.000,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €.235.000,00**  
**(=duecentotrentacinquemila/00)**

#### **VALORE LOTTO 62**

Valore di stima del lotto €.153.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €.145.350,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €.145.000,00**  
**(=centoquarantacinquemila/00)**

#### **VALORE LOTTO 63**

Valore di stima del lotto €. 191.900,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 125.513,50

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €.125.000,00**  
**(=centoventicinquemila/00)**

#### **VALORE LOTTO 64**

Valore di stima del lotto €. 101.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 95.950,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 95.500,00**  
**(=novantacinquemilacinquecento/00)**

**VALORE LOTTO 65**

Valore di stima del lotto	€. 193.800,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 126.777,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 126.000,00**  
**(=centoventiseimila/00)**

**VALORE LOTTO 66**

Valore di stima del lotto	€. 73.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 65.700,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 65.500,00**  
**(sessantacinquemilacinquecento=/00)**

**VALORE LOTTO 67**

Valore di stima del lotto	€. 153.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 137.700,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 137.500,00**  
**(centotrentasettemilacinquecento=/00)**

**VALORE LOTTO 68**

Valore di stima del lotto	€. 98.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 88.200,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 88.000,00**  
**(ottantottomila=/00)**

**VALORE LOTTO 69**

Valore di stima del lotto	€. 182.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 173.280,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 173.000,00**  
**(=centosettantatremila/00)**

**VALORE LOTTO 70**

Valore di stima del lotto	€. 154.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 146.300,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 146.000,00**

**(=centoquarantaseimila/00)****VALORE LOTTO 71**

Valore di stima del lotto	€ 152.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 144.400,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 144.000,00**

**(=centoquarantaquattromila/00)****VALORE LOTTO 72**

Valore di stima del lotto	€ 153.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.700,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 137.000,00**

**(centotrentasettemila=/00)****VALORE LOTTO 73**

Valore di stima del lotto	€ 153.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.700,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 137.000,00**

**(centotrentasettemila=/00)****VALORE LOTTO 74**

Valore di stima del lotto	€ 198.900,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.115,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 185.000,00**

**(=centoottantacinquemila/00)****VALORE LOTTO 75**

Valore di stima del lotto	€ 11.700,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.115,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 11.000,00**

**(=undicimila/00)****VALORE LOTTO 76**

Valore di stima del lotto	€ 11.700,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.115,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. 11.000,00  
 (=undicimila/00)

**VALORE LOTTO 77**

Valore di stima del lotto €. 11.700,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 11.115,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. 11.000,00  
 (=undicimila/00)

**VALORE LOTTO 78**

Valore di stima del lotto €. 11.700,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 11.115,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. 11.000,00  
 (=undicimila/00)

**VALORE LOTTO 79**

Valore di stima del lotto €. 10.400,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 9.880,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. 9.800,00  
 (=novemilaottocento/00)

**VALORE LOTTO 80**

Valore di stima del lotto €. 10.400,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 9.880,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. 9.800,00  
 (=novemilaottocento/00)

**VALORE LOTTO 81**

Valore di stima del lotto €. 11.700,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 11.115,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":** €. 11.000,00  
 (=undicimila/00)

**VALORE LOTTO 82**

Valore di stima del lotto €. 11.700,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 11.115,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b> <b>(=undicimila/00)</b>	<b>€. 11.000,00</b>
<b>VALORE LOTTO 83</b>	
Valore di stima del lotto	€. 177.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 168.150,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b> <b>(=centosessantottomila/00)</b>	<b>€. 168.000,00</b>
<b>VALORE LOTTO 84</b>	
Valore di stima del lotto	€. 141.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 127.440,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b> <b>(=centoventisettemila/00)</b>	<b>€. 127.000,00</b>
<b>VALORE LOTTO 85</b>	
Valore di stima del lotto	€. 12.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 11.340,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b> <b>(=undicimila/00)</b>	<b>€. 11.000,00</b>
<b>VALORE LOTTO 86</b>	
Valore di stima del lotto	€. 131.300,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 122.235,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b> <b>(=centoventiduemila/00)</b>	<b>€. 122.000,00</b>
<b>VALORE LOTTO 87</b>	
Valore di stima del lotto	€. 111.100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 99.740,00
<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":</b> <b>(=novantanovemilacinquecento/00)</b>	<b>€. 99.500,00</b>

**VALORE LOTTO 88**

Valore di stima del lotto €. 101.200,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni  
 nello stato di fatto in cui si trova: €. 96.140,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 96.000,00**

**(=novantaseimila/00)**

**VALORE INTERO COMPENDIO € 7.018.840,00**

**(=settemilionizerodiciottomilaottocentoquaranta/00)**

**Sommario**

Copertina perizia	da pag. 1 a pag. 6
Riassunto perizia	da pag. 7 a pag. 36
Sommario / Indice	da pag. 37 a pag. 87
Premessa / Quesiti	da pag. 88 a pag. 90
Relazione di stima lotti	da pag. 91
Allegati	da pag. 1047

**INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.I. 88/2022****1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

- 1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale
- 1.2 allegato Verbale udienza del 15/09/2022

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI**

- 2.1 allegato Visura camerale
- 2.32.1 allegato Certificato di morte Usufruttuaria

**3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI**

- 3.a allegato Estratti mappa catastali
  - 3.a1 allegato Estratto fg. 129 mapp. 991
  - 3.a2 allegato Estratto fg. 129 mapp. 989
  - 3.a3 allegato Estratto fg. 129 mapp. 778
  - 3.a4 allegato Estratto fg. 129 mapp. 990
  - 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
  - 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
  - 3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043
  - 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.a9 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2011

3.a10 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982

3.b allegato Visure Catastali generali

3.c allegato Elaborati planimetrici

3.c1 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.c2 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 778

3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043

3.c6 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2011

3.c7 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 1982

3.1 LOTTO 1 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 18

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.1.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 170

3.2 LOTTO 2 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 20

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.2.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 175

3.3 LOTTO 3 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 21

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.3.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 181

3.4 LOTTO 4 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

3.5 LOTTO 5 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 19

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.5.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 85

### 3.6 LOTTO 6 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 10

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.5.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 114

### 3.7 LOTTO 7 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

### 3.8 LOTTO 8 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 57 (C6)

3.a2 allegato Estratto fg. 129 mapp. 989

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 13

3.8.1 allegato planimetria catastale mapp. 989 sub. 57

### 3.9 LOTTO 9 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

3.a2 allegato Estratto fg. 129 mapp. 989

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 14

3.9.1 allegato planimetria catastale mapp. 989 sub. 62

### 3.10 LOTTO 10 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

3.a2 allegato Estratto fg. 129 mapp. 989

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 16

3.10.1 allegato planimetria catastale mapp. 989 sub. 64

### 3.11 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

3.a3 allegato Estratto fg. 129 mapp. 778

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 12

3.c2 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 778

3.11.1 allegato planimetria catastale mapp. 778 sub. 20

### 3.12 LOTTO 12 - ESCLUSO DALLA PROCEDURA

### 3.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6 – posto auto scoperto n. 39)

- 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 17 pag. 14
- 3.13.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 13
  
- 3.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6 – posto auto scoperto n. 40)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 22 pag. 16
  - 3.14.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 14
  
- 3.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6 – posto auto n. 47)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 11 pag. 29
  - 3.15.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 21
  
- 3.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6 – posto auto n. 50)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 23 pag. 16
  - 3.16.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 24
  
- 3.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6 – posto auto n. 56)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 24 pag. 17
  - 3.17.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 30
  
- 3.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6 – posto auto n. 62)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 25 pag. 34
  - 3.18.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 36
  
- 3.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6 – posto auto n. 70)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 26 pag. 34
  - 3.19.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 44
  
- 3.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6 – posto auto)

- 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 27 pag. 35
- 3.20.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 46
  
- 3.21 LOTTO 21– FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48 (C6 – posto auto)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 28 pag. 35
  - 3.21.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 48
  
- 3.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6 – posto auto)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 30 pag. 36
  - 3.22.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 56
  
- 3.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6 – posto auto)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 31 pag. 36
  - 3.23.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 63
  
- 3.24 LOTTO 24 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6 – posto auto)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 32 pag. 36
  - 3.24.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 64
  
- 3.25 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 74 (C6 – posto auto)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 33 pag. 37
  - 3.25.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 74
  
- 3.26 LOTTO 26 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6 – posto auto)
  - 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
  - 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 29 pag. 18
  - 3.26.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 55
  
- 3.27 LOTTO 27 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 61 (C6 – posto auto)

- 3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 15 pag 31
- 3.27.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 61

3.28 LOTTO 28 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 2 pag. 9
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.28.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 452

3.29 LOTTO 29 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 3 pag. 10
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.29.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 454

3.30 LOTTO 30 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6 – posto auto)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 4 pag. 10
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.30.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 368

3.31 LOTTO 31 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6 – posto auto)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 6 pag. 28
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.31.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 307

3.32 LOTTO 32 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6 – posto auto)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 36 pag. 60
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.32.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 344

3.33 LOTTO 33 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 1 pag. 9
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.33.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 47

3.34 LOTTO 34 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (A2)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 5 pag. 10
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.34.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 539

3.35 LOTTO 35 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (A2)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 7 pag. 11
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.35.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 542

3.36 LOTTO 36 – FG 129 MAPP. 750 SUB. 544 (A2)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 35 pag. 38
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.36.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 544

3.37 LOTTO 37 – FG 129 MAPP. 750 SUB. 97 (C6)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 34 pag. 37
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.37.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 97

3.38 LOTTO 38 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 8 pag. 11
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.38.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 555

3.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

- 3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 9 pag. 29
- 3.c3 allegato Elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 750
- 3.39.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 562

3.40 LOTTO 40 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

3.41 LOTTO 41 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

3.42 LOTTO 42 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 11 – pag. 47
- 3.42.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 121

3.43 LOTTO 43 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 4 – pag. 43
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.43.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 11

3.44 LOTTO 44 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 5 – pag. 45
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.44.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 12

3.45 LOTTO 45 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 6 – pag. 45
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.45.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 14

3.46 LOTTO 46 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 7 – pag. 45
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.46.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 15

3.47 LOTTO 47 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 8 – pag. 46
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.47.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 17

3.48 LOTTO 48 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 10 – pag. 46
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.48.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 21

3.49 LOTTO 49 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 10 – pag. 46
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.49.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 22

3.50 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 12 – pag. 47
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.50.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 29

3.51 LOTTO 51 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 13 – pag. 47
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.51.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 44

3.52 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 14 – pag. 48
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.52.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 45

3.53 LOTTO 53 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46(A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 15 – pag. 48
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.53.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 46

3.54 LOTTO 54 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 16 – pag. 48
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.54.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 48

3.55 LOTTO 55 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 17 – pag. 49
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.55.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 51

3.56 LOTTO 56 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 18 – pag. 49
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.56.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 52

3.57 LOTTO 57– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53 (A2)

- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 20 – pag. 50
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.57.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 53

3.58 LOTTO 58– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 22 – pag. 60

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.58.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 57

3.59 LOTTO 59– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 23 – pag. 51

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.59.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 58

3.60 LOTTO 60– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 24 – pag. 51

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.60.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 63

3.61 LOTTO 61– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 26 – pag. 52

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.61.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 66

3.62 LOTTO 62– FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24 (A2)

3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043

3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 27 pag. 52

3.62.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 24

3.63 LOTTO 63– FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 25 (A2)

3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043

3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043

- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 28 pag. 52
- 3.63.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 25

3.64 LOTTO 64– FG. 139 MAPP. 2043 SUB 29 (A2)

- 3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043
- 3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 29 pag. 53
- 3.64.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 29

3.65 LOTTO 65– FG. 139 MAPP. 2043 SUB 30 (A2)

- 3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043
- 3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 30 pag. 53
- 3.65.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 30

3.66 LOTTO 66– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 203 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 46 pag. 58
- 3.66.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 203

3.67 LOTTO 67– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 174 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 32 pag. 54
- 3.67.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 174

3.68 LOTTO 68– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 202 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 33 pag. 54
- 3.68.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 202

3.69 LOTTO 69– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 178 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 34 pag. 54
- 3.69.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 178

3.70 LOTTO 70 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 195 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 36 pag. 55
- 3.70.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 195

3.71 LOTTO 71 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 204 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 47 pag. 59
- 3.71.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 204

3.72 LOTTO 72 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 197 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 1 pag. 1
- 3.72.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 197

3.73 LOTTO 73 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 198 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 38 pag. 56
- 3.73.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 198

3.74 LOTTO 74 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 184 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 39 pag. 56
- 3.74.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 184

3.75 LOTTO 75 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 57 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 43 pag. 57
- 3.75.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 57

3.76 LOTTO 76 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 60 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 21 pag. 50
- 3.76.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 60

3.77 LOTTO 77 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 83 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 31 pag. 53
- 3.77.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 83

3.78 LOTTO 78 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 84 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 44 pag. 58
- 3.78.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 84

3.79 LOTTO 79 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 95 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 44 pag. 58
- 3.79.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 95

3.80 LOTTO 80 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 106 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 41 pag. 57
- 3.80.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 106

3.81 LOTTO 81 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 136 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 45 pag. 58
- 3.81.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 136

3.82 LOTTO 82 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 137 (C6)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 19 pag. 49
- 3.82.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 137

3.83 LOTTO 83 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 39 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 40 pag. 56
- 3.83.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 39

3.84 LOTTO 84 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 46 (A2)

- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 42 pag. 57
- 3.84.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 46

3.85 LOTTO 85 – FG. 139 MAPP. 2011 SUB 27 (C6)

- 3.a9 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2011
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 35 pag. 55
- 3.85.1 allegato planimetria catastale mapp. 2011 sub. 27

3.86 LOTTO 86 – FG. 139 MAPP. 1892 SUB 21 (A2)

- 3.c7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 1 pag. 43
- 3.86.1 allegato planimetria catastale mapp. 1982 sub. 21

3.87 LOTTO 87 – FG. 139 MAPP. 1892 SUB 25 (A2)

- 3.c7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 2 pag. 43
- 3.87.1 allegato planimetria catastale mapp. 1982 sub. 25

3.88 LOTTO 88 – FG. 139 MAPP. 1892 SUB 40 (A2)

- 3.c7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 3 pag. 44
- 3.88.1 allegato planimetria catastale mapp. 1982 sub. 40

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

- 4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf
- 4.b allegato E2 ed.12/13/14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985
- 4.c allegato E1 ed.9/10/11-Conc. in Sanatoria 26615.00\_1985
- 4.d allegato C ed. 6/7/8-Conc. in Sanatoria 26617.00\_2001
- 4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965
- 4.f allegato A - Concessione in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.f1 allegato A – Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021
- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.n1 allegato - Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68 del 02.07.70
- 4.q allegato – DIA N. 3834/2010\_2044\_202
- 4.r allegato - DIA\_mapp.2044\_203-3835.2010- via Milano 11 int.23
- 4.s allegato - C.E n. 839.65\_Corso del Popolo; Abitabilità
- 4.t allegato - Autorizzazione-ed.363.91\_mapp 1892

4.1 LOTTO 01 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

- 4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf
- 4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

4.2 LOTTO 02 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

- 4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf
- 4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

4.3 LOTTO 03 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

- 4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf
- 4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

4.4 LOTTO 04 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

4.5 LOTTO 05 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

- 4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf
- 4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

4.6 LOTTO 06 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

- 4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf
- 4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

4.7 LOTTO 07 –ESCLUSO DALLA PROCEDURA

4.8 LOTTO 08 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 57 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26615.00\_1985

4.9 LOTTO 09 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26615.00\_1985

4.10 LOTTO 10 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.b allegato E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26615.00\_1985

4.11 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.d allegato Concessione in Sanatoria Ed.C\_26617.00\_2001

4.12 LOTTO 12 –ESCLUSO DALLA PROCEDURA

4.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.21 LOTTO 21 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.24 LOTTO 24 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.25 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 74 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.26 LOTTO 26 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.27 LOTTO 27 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 61 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-C.pdf

4.28 LOTTO 28 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)

4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Concessione in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

- 4.29 LOTTO 29 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965  
4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.30 LOTTO 30 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965  
4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.31 LOTTO 31 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965  
4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.32 LOTTO 32 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965  
4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.33 LOTTO 33 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965  
4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.34 LOTTO 34 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (C6)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965
- 4.35 LOTTO 35 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (C6)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965  
4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.36 LOTTO 36 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 544 (A2)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965  
4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24
- 4.37 LOTTO 37 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 97 (C6)  
4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.38 LOTTO 38 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)

4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.40 LOTTO 40 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

4.41 LOTTO 41 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

4.42 LOTTO 42 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.43 LOTTO 43 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.44 LOTTO 44 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.45 LOTTO 45 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.46 LOTTO 46 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.47 LOTTO 47 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.48 LOTTO 48 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.49 LOTTO 49 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.50 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.51 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.52 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.53 LOTTO 53 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.54 LOTTO 54 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.55 LOTTO 55 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.56 LOTTO 56 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.57 LOTTO 57 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.58 LOTTO 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.59 LOTTO 59 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.60 LOTTO 60 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.61 LOTTO 61 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.62 LOTTO 62 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.63 LOTTO 63 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 25 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.64 LOTTO 64 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 29 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.65 LOTTO 65 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 30 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.66 LOTTO 66– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 203 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.r allegato – DIA n. 3835.2010\_frazionamento

4.67 LOTTO 67– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 174 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.68 LOTTO 68– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 202 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.q. allegato – DIA N. 3834/2010\_2044\_202

4.69 LOTTO 69– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 178 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.70 LOTTO 70– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 195 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.71 LOTTO 71– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 204 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.72 LOTTO 72– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 197 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.73 LOTTO 73– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 198 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.74 LOTTO 74– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 184 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.75 LOTTO 75– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 57 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.76 LOTTO 76– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 60 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

4.77 LOTTO 77– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 83 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.78 LOTTO 78– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 84 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

4.79 LOTTO 79– FG. 139 MAPP. 2044 SUB 95 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.80 LOTTO 80 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 106 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.81 LOTTO 81 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 136 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.82 LOTTO 81 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 137 (C6)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.83 LOTTO 83 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 39 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.84 LOTTO 84 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB 46 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.85 LOTTO 85 – FG. 139 MAPP. 2011 SUB 27 (C6)

- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.86 LOTTO 86 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB 21 (A2)

- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.s allegato - Conc. Ed. n. 528.64 mapp.1982
- 4.t allegato - C.E n. 839.65\_Corso del Popolo - Abitabilità
- 4.u allegato - Autorizzazione-ed.363.91\_mapp 1892
- 4.z allegato - DIA n.10627/1999

4.87 LOTTO 87 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB 25 (A2)

- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.s allegato - Conc. Ed. n. 528.64 mapp.1982
- 4.t allegato - C.E n. 839.65\_Corso del Popolo - Abitabilità
- 4.u allegato - Autorizzazione-ed.363.91\_mapp 1892
- 4.v allegato - Sanatoria n.50795.96 mapp 1982 sub. 25

4.z allegato - DIA n.10627/1999

4.88 LOTTO 88 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB 40 (A2)

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.s allegato - Conc. Ed. n. 528.64 mapp.1982

4.t allegato - C.E n. 839.65\_Corso del Popolo - Abitabilità

4.u allegato - Autorizzazione-ed.363.91\_mapp 1892

4.z allegato - DIA n.10627/1999

## 5. QUESITO - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

## 6. QUESITO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.e allegato Condominio Corso – Doc. condominiale

7.1 LOTTO 01 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.1.1 allegato Lotto 01 - Ape

7.2 LOTTO 02 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.2.1 allegato Lotto 02 - Ape

7.2.2 allegato contratto di sublocazione

7.3 LOTTO 03 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.3.1 allegato Lotto 03 – Ape

7.3.2 allegato contratto di sublocazione

7.4 LOTTO 04 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 183 (A2) - ESCLUSO

7.5 LOTTO 05 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.6 LOTTO 06 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.7 LOTTO 07 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 2 (C6) - ESCLUSO

7.8 LOTTO 08 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 57 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.9 LOTTO 09 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.9.1 allegato Lotto 09 – Ape

7.10 LOTTO 10 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.10.1 allegato Lotto 10 – Ape

7.11 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.11.1 allegato Lotto 11 - Ape

7.12 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 41 (A2) - ESCLUSO

7.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale
- 7.3.2 allegato Contratto di sublocazione lotto 03

7.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.21 LOTTO 21 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.24 LOTTO 24 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.25 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 74 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.26 LOTTO 26 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.27 LOTTO 27 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 61 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo - Doc condominiale

7.28 LOTTO 28 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.29 LOTTO 29 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.30 LOTTO 30 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.31 LOTTO 31 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.32 LOTTO 32 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.33 LOTTO 33 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.34 LOTTO 34 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.35 LOTTO 35 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.36 LOTTO 36 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 544 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.37 LOTTO 37 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 97 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.38 LOTTO 38 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio – Doc. Condominiale

7.40 LOTTO 40 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

7.41 LOTTO 41 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

7.42 LOTTO 42 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.43 LOTTO 43 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.43.1 allegato Lotto 43 . Ape

7.44 LOTTO 44 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.44.1 allegato Lotto 44 . Ape

7.45 LOTTO 45 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.45.1 allegato Lotto 45 . Ape

7.46 LOTTO 46 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.46.1 allegato Lotto 46 . Ape

7.47 LOTTO 47 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.47.1 allegato Lotto 47 . Ape

7.48 LOTTO 48 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.48.1 allegato Lotto 48 . Ape

7.49 LOTTO 49 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.49.1 allegato Lotto 49 . Ape
- 7.49.2 allegato Contratto di sublocazione

7.50 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.50.1 allegato Lotto 50 . Ape

7.51 LOTTO 51 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.51.1 allegato Lotto 51 . Ape

7.52 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.52.1 allegato Lotto 52 . Ape

7.53 LOTTO 53 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46(A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.53.1 allegato Lotto 53 . Ape

7.54 LOTTO 54 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48(A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.54.1 allegato Lotto 54 . Ape

7.55 LOTTO 55 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.55.1 allegato Lotto 55 . Ape

7.56 LOTTO 56 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.56.1 allegato Lotto 56 . Ape

7.57 LOTTO 57 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.57.1 allegato Lotto 57 . Ape

7.57.2 allegato Contratto sublocazione

7.58 LOTTO 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.58.1 allegato Lotto 58 . Ape

7.59 LOTTO 59 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.59.1 allegato Lotto 59 . Ape

7.60 LOTTO 60 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.60.1 allegato Lotto 60 . Ape

7.61 LOTTO 61 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.61.1 allegato Lotto 61 . Ape

7.62 LOTTO 62 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.62.1 allegato Lotto 62 . Ape

7.63 LOTTO 63 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 25(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.63.1 allegato Lotto 63 . Ape

7.64 LOTTO 64 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 29(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.64.1 allegato Lotto 64 . Ape

7.65 LOTTO 65 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 30(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.65.1 allegato Lotto 65 . Ape

7.66 LOTTO 66 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 203(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.66.1 allegato Lotto 66 . Ape

7.67 LOTTO 67 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 174(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.67.1 allegato Lotto 67 . Ape

7.68 LOTTO 68 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 202(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.68.1 allegato Lotto 68 . Ape

7.69 LOTTO 69 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 178(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.69.1 allegato Lotto 69 . Ape

7.70 LOTTO 70 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 195 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.70.1 allegato Lotto 70 . Ape

7.71 LOTTO 71 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 204 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.71.1 allegato Lotto 71 . Ape

7.72 LOTTO 72 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 197 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.72.1 allegato Lotto 72 . Ape

7.73 LOTTO 73 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 198 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.73.1 allegato Lotto 73 . Ape

7.74 LOTTO 74 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 184 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.74.1 allegato Lotto 74 . Ape

7.75 LOTTO 75– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 57 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.76 LOTTO 76– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 60 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.77 LOTTO 77– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 83 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.78 LOTTO 78– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 84 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.79 LOTTO 79– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 95 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.80 LOTTO 80– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 106 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.81 LOTTO 81– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 136 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.82 LOTTO 82– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 137 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.83 LOTTO 83– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 39 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.83.1 allegato lotto 83 APE

7.84 LOTTO 84– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 46 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale
- 7.84.1 allegato Lotto 84 APE

7.85 LOTTO 85– FG. 139 MAPP. 2011 SUB. 27 (C6)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Marco – Doc. Condominiale

7.86 LOTTO 86– FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 21 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.e allegato Condominio Corso – Doc. Condominiale
- 7.86.1 allegato Lotto 86 APE

7.87 LOTTO 87– FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 25 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.e allegato Condominio Corso – Doc. Condominiale

7.88 LOTTO 88– FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 40 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.e allegato Condominio Corso – Doc. Condominiale
- 7.88.1 allegato Lotto 88 APE

**8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE**

**9. QUESITO - VALORE QUOTA INDIVISA**

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 10.a allegato Atto di compravendita
- 10.b allegato Contratto di Locazione
- 10.c allegato Verifica viltà del canone di locazione

10.1 LOTTO 01 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

10.1 Doc. foto Lotto 01

10.2 LOTTO 02 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

10.2 Doc. foto Lotto 02

10.3 LOTTO 03– FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

10.3 Doc. foto Lotto 03

10.4 LOTTO 04 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

10.5 LOTTO 05 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

10.5 Doc. foto Lotto 05

10.6 LOTTO 06 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

10.6 Doc. foto Lotto 06

10.7 LOTTO 07– ESCLUSO DALLA PROCEDURA

10.8 LOTTO 08– FG. 129 MAPP. 989 SUB. 57 (C6)

10.8 Doc. foto Lotto 08

10.9 LOTTO 09– FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

10.9 Doc. foto Lotto 09

10.10 LOTTO 10– FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

10.10 Doc. foto Lotto 10

10.11 LOTTO 11– FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

10.12 LOTTO 12 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

10.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6)

10.13 Doc. foto Lotto 13

10.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6)

10.14 Doc. foto Lotto 14

10.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6)

10.15 Doc. foto Lotto 15

10.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6)

10.16 Doc. foto Lotto 16

10.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6)

10.17 Doc. foto Lotto 17

10.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6)

10.18 Doc. foto Lotto 18

10.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6)

10.19 Doc. foto Lotto 19

10.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6)

10.20 Doc. foto Lotto 20

10.21 LOTTO 21 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48 (C6)

10.21 Doc. foto Lotto 21

10.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6)

10.22 Doc. foto Lotto 22

10.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6)

10.23 Doc. foto Lotto 23

10.24 LOTTO 24– FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6)

10.24 Doc. foto Lotto 24

10.25 LOTTO 25– FG. 129 MAPP. 990 SUB. 74 (C6)

10.25 Doc. foto Lotto 25

10.26 LOTTO 26– FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6)

10.26 Doc. foto Lotto 26

10.27 LOTTO 27– FG. 129 MAPP. 990 SUB. 61 (C6)

10.27 Doc. foto Lotto 27

10.28 LOTTO 28– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)

10.28 Doc. foto Lotto 28

10.29 LOTTO 29– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)

10.29 Doc. foto Lotto 29

10.30 LOTTO 30– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6)

10.30 Doc. foto Lotto 30

10.31 LOTTO 31– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6)

10.31 Doc. foto Lotto 31

10.32 LOTTO 32– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6)

10.32 Doc. foto Lotto 32

10.33 LOTTO 33– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)

10.34 LOTTO 34– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (A2)

10.34 Doc. foto Lotto 34

10.35 LOTTO 35– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (A2)

10.35 Doc. foto Lotto 35

10.36 LOTTO 36 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

10.36 Immobile non visionato

10.37 LOTTO 37 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

10.37 Immobile non visionato

10.38 LOTTO 38– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)

10.38 Immobile non visionato

10.39 LOTTO 39– FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

10.39 Doc. foto Lotto 39

10.40 LOTTO 40 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

10.41 LOTTO 41 – ESCLUSO DALLA PROCEDURA

10.42 LOTTO 42– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)

10.42 Immobile non visionato

10.43 LOTTO 43– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

10.43 Doc. foto Lotto 43

10.44 LOTTO 44– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

10.44 Doc. foto Lotto 44

10.45 LOTTO 45– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

10.45 Doc. foto Lotto 45

10.46 LOTTO 46– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

10.45 Doc. foto Lotto 46

10.47 LOTTO 47– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

10.47 Doc. foto Lotto 47

10.48 LOTTO 48– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

10.48 Doc. foto Lotto 48

10.49 LOTTO 49– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

10.49 Doc. foto Lotto 49

10.50 LOTTO 50– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

10.50 Doc. foto Lotto 50

10.51 LOTTO 51– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

10.51 Doc. foto Lotto 51

10.52 LOTTO 52– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

10.52 Doc. foto Lotto 52

10.53 LOTTO 53– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46 (A2)

10.53 Doc. foto Lotto 53

10.54 LOTTO 54– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48 (A2)

10.54 Doc. foto Lotto 54

10.55 LOTTO 55– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51 (A2)

10.55 Doc. foto Lotto 55

10.56 LOTTO 56– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52 (A2)

10.56 Doc. foto Lotto 56

10.57 LOTTO 57– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53 (A2)

10.57 Doc. foto Lotto 57

10.58 LOTTO 58– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57 (A2)

10.58 Doc. foto Lotto 58

10.59 LOTTO 59– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58 (A2)

10.59 Doc. foto Lotto 59

10.60 LOTTO 60– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63 (A2)

10.60 Doc. foto Lotto 60

10.61 LOTTO 61– FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66 (A2)

10.61 Immobile non visionato

10.62 LOTTO 62– FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24 (A2)

10.62 Doc. foto Lotto 62

10.63 LOTTO 63– FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 25 (A2)

10.63 Doc. foto Lotto 63

10.64 LOTTO 64– FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 29 (A2)

10.64 Doc. foto Lotto 64

10.65 LOTTO 65– FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 30 (A2)

10.65 Doc. foto Lotto 65

10.66 LOTTO 66– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 203 (A2)

10.66 Immobile non visionato

10.67 LOTTO 67– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 174 (A2)

10.67 Immobile non visionato

10.68 LOTTO 68– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 202 (A2)

10.68 Immobile non visionato

10.69 LOTTO 69– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 178 (A2)

10.69 Doc. foto Lotto 69

10.70 LOTTO 70 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 195 (A2)

10.70 Doc. foto Lotto 70

10.71 LOTTO 71 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 204 (A2)

10.71 Doc. foto Lotto 71

10.72 LOTTO 72 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 197 (A2)

10.72 Immobile non visionato

10.73 LOTTO 73 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 198 (A2)

10.73 Immobile non visionato

10.74 LOTTO 74 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 184 (A2)

10.74 Doc. foto Lotto 74

10.75 LOTTO 75 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 57 (C6)

10.75 Doc. foto Lotto 75

10.76 LOTTO 76 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 60 (C6)

10.76 Doc. foto Lotto 76

10.77 LOTTO 77 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 83 (C6)

10.77 Doc. foto Lotto 77

10.78 LOTTO 78 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 84 (C6)

10.78 Doc. foto Lotto 78

10.79 LOTTO 79 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 95 (C6)

10.79 Doc. foto Lotto 79

10.80 LOTTO 80 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 106 (C6)

10.80 Doc. foto Lotto 80

10.81 LOTTO 81 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 136 (C6)

10.81 Doc. foto Lotto 81

10.82 LOTTO 82 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 137 (C6)

10.82 Doc. foto Lotto 82

10.83 LOTTO 83 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 39 (A2)

10.83 Doc. foto Lotto 83

10.84 LOTTO 84 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 46 (A2)

10.84 Immobile non visionato

10.85 LOTTO 85 – FG. 139 MAPP. 2011 SUB. 27 (C6)

10.85 Immobile non visionato

10.86 LOTTO 86 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 21 (A2)

10.86 Doc. foto Lotto 86

10.87 LOTTO 87 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 25 (A2)

10.87 Immobile non visionato

10.88 LOTTO 88 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 40 (A2)

10.88 Doc. foto Lotto 88

**11. QUESITO - VENDITA SOGGETTA IMPOSTA DI REGISTRO**

**12. QUESITO - LOTTO DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO**

## PREMESSA

Premesso che in data 10/05/2022 il G.E Dott.ssa Silvia Bianchi

- ha nominato stimatore del bene pignorato la sottoscritta [REDACTED] architetto libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha nominato custode il dott. Avv. Giorgio Capuis
- ha dato indicazione dei quesiti di seguito riportati.

**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 della stima dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore 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. i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

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

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

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**LOTTO 01****Località/Frazione Mestre**

Via Daniele Di Chinazzo n. 18 int. 1 – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 991 sub. 170 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva [REDACTED] ena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società

e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai



nn. 20880/12945 da potere della società

Alla società

immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società

e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via D. Di Chinazzo 18 int. 1 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



L'unità immobiliare identificata lotto 01 ricade all'interno del fabbricato denominato E2 – Palazzina 14 e ad essa si accede dal civ. 18 di Via D. Di Chinazzo.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED] s.a.s di [REDACTED]

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26616 del 17/09/86 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68).

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'ingresso condominiale è signorile con scale in marmo e locali finestrati e quindi illuminati ed aerati naturalmente. Le pareti sono tinteggiate in materiale plastico. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 01

**Abitazione (mapp. 991 sub. 170) (A/2)**, piano terra e primo sito in via D. Di Chinazzo civ. 18 int. 1 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 991 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con il mapp. 990 ;
- \* ad est con il mapp.990 e 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 991 sub. 170, A/2, classe 4 consistenza 5.5 vani sup. totale 98 mq., sup. totale escluse aree scoperte 96 mq. rendita €. 812,39.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà:
- in

e

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'appartamento è adibito ad uso turistico. L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM1 UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

L'immobile ad oggi risulta subaffittato e adibito a locazione turistica. Non è stato possibile reperire il contratto di locazione di subaffitto.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 01

Il lotto 01 è costituito da un appartamento posto al piano primo ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'appartamento è identificato con la lettera E2 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 25527 del 18.05.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E2 – palazzina n. 14". Esso si compone di due scale di accesso; all'appartamento oggetto di stima si accede dalla scala al civ. 18.

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata "*...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda*". In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrità.

In conclusione, la concessione in sanatoria che è stata rilasciata, è completa e non necessita di agibilità, ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilità, il procedimento di rilascio del certificato è disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il map. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine, è asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra: al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unità abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Il civ. 18, di accesso all'u.i.u. eseguita, si trova sul lato nord-est del fabbricato E2. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica. Le scale sono finestrate tutta altezza. Le finiture seppur datate si presentano in buono stato manutentivo.

Il condominio è dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva. Dal locale magazzini si può uscire sul lato ovest del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono.

**Abitazione (fg. 129, mapp. 991 sub. 170).**



e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
NTA art. 8  
Classificazione acustica 4.  
Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 01.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società

e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società

e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società

#### Titolare/Proprietario

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata

in piena proprietà in virtù

di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio

trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio a favore di

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD.

**Costo di cancellazione € 294,00**



**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

Il lotto 01 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla [REDACTED].

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mill. di proprietà del mapp. 991 sub. 170 sono 5.89; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.270,00.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di € -2.383,89.

Spese Straordinarie insolute: Allego il preventivo individuale per [REDACTED] riguardo l'Esercizio straordinario "Spese Tecniche Preliminari Superbonus" per un totale di € 1.779,05.

La proprietà ha poi millesimi di riscaldamento involontari mm. 3,89 con un insoluto di € -1.616,57.

L'u.i.u ha un attestato di prestazione energetica n. 115598/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: ae6f1dc01e - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/chiave 5bbf65d8.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1450,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.300,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**



**Abitazione**

Piano Terra

Cantina mq. 2.50

---

 TOT. SUP. UTILE MQ.2.50 SUP. LORDA MQ. 3.50

Piano primo

Ingresso mq. 8,96

Soggiorno mq. 17.94

Cucina mq. 9,92

Bagno mq. 7,01

Disimpegno mq. 4,50

Camera mq. 14.00

Camera mq. 18.00

Ripostiglio mq. 2,00

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 82,23 SUP. LORDA MQ.94,00

Poggiolo mq. 6,65

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie cantina mq. 3.5 x 20% = mq. 0,70

Superficie Abitazione piano primo mq. 94 x 1 = mq. 94,00

Poggiolo mq. 6.62 x 30% = mq. 1.95

---

 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 96.65
**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 96.50**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		96.50	1,00	96.50	€ 1.300,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	96,50	€ 1.300,00	€ 125.450,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 125.450,00</b>

Valore lotto

€ 125.450,00



Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 119.177,50
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 119.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	96.50	€125.450,00	€ 125.450,00
TOTALE			€ 125.450,00	€ 125.450,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.272,5
--	-----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 119.177,50
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 119.000,00

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

L'attestato di prestazione energetica n. 115598/2015 identifica l'immobile in classe G – (Chiave: ae6f1dc01e)

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

<b>ID</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
-----------	-------------------------------



LOTTO 01

€. 119.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.1 LOTTO 01 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 18

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.1.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 170

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.1 LOTTO 01 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.b allegato Lotto 01-E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.1 LOTTO 01 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

7.1.1 allegato Lotto 01 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.1 LOTTO 01 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.1 allegato Doc. foto Lotto 01

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è

bene strumentale di un'azienda.

<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 01	Lotto 01
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX IMMOBILIARE S.R.L.
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 991 sub. 170, A/2, classe 4 consistenza 5.5 vani sup. totale 98 mq., sup. totale escluse aree scoperte 96 mq. rendita €. 812,39.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 01</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 119.000,00 (=centodiciannove/00)</b>



**LOTTO 02**Località/Frazione **Mestre**

Via Daniele Di Chinazzo n. 18 int. 6 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 991 sub. 175 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava [REDACTED] in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società

[REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società



Alla società

immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] detti  
e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita [REDACTED] risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via D. Di Chinazzo 18 int. 6 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



L'unità immobiliare identificata lotto 01 ricade all'interno del fabbricato denominato E2 – Palazzina 14 e ad essa si accede dal civ. 18 di Via D. Di Chinazzo.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26616 del 17/09/86 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68).

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'ingresso condominiale è signorile con scale in marmo e locali finestrati e quindi illuminati ed aerati naturalmente. Le pareti sono tinteggiate in materiale plastico. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 02

**Abitazione (mapp. 991 sub. 175) (A/2)**, piano terra e primo secondo in via D. Di Chinazzo civ. 18 int. 6 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 991 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con il mapp. 990 ;
- \* ad est con il mapp.990 e 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

\* Fg. 129 mapp. 991 sub. 175, A/2, classe 4 consistenza 5.5 vani sup. totale 95 mq., sup. totale escluse aree scoperte 93 mq. rendita €. 812,39.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà:  
in .

e

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio , è un contratto ultranovennale

registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato dai signori  
con contratto di subaffitto con la società dal 01/01/2021 al 31/12/2023,  
stipulato il 01/01/2021 - id. TJN21T000277222QN reg. 04/01/2021; Importo canone €. 7200,00.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 02

Il lotto 02 è costituito da un appartamento posto al piano secondo ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'appartamento è identificato con la lettera E2 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 25527 del 18.05.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E2 – palazzina n. 14". Esso si compone di due scale di accesso; all'appartamento oggetto di stima si accede dalla scala al civ. 18.

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata *"...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda"*. In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrità.

In conclusione, la concessione in sanatoria che è stata rilasciata, è completa e non necessita di agibilità, ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilità, il procedimento di rilascio del certificato è disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il map. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine, è asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra: al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unità abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Il civ. 18, di accesso all'u.i.u. eseguita, si trova sul lato nord-est del fabbricato E2. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica. Le scale sono finestrate tutta altezza. Le finiture seppur datate si presentano in buono stato manutentivo.

Il condominio è dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva. Dal locale magazzini si può uscire sul lato ovest del fabbricato.



Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 02.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [redacted], già [redacted] - [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società

[redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted]

#### Titolare/Proprietario

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società

[redacted] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della

#### Titolare/Proprietario

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di



compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED]  
trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata in piena proprietà in virtù  
di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED]  
trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di

**Costo di cancellazione € 294,00**



**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

Il lotto 02 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED]

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mill. di proprietà del mapp. 991 sub. 175 sono 5.55; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.270,00.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di €. -2.276,35

Spese Straordinarie insolute: Allego il preventivo individuale per [REDACTED] riguardo l'Esercizio straordinario "Spese Tecniche Preliminari Superbonus" per un totale di € 1.779,05.

La proprietà ha poi millesimi di riscaldamento involontari mm. 3,7 con un insoluto di € 3.429,46.

L'u.i.u ha un attestato di prestazione energetica n. 115626/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: 46ae52347e – Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/Cod. Chiave : 5bbf65d8.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1450,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.300,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**



**Abitazione**

Piano Terra

Cantina mq. 1.85

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 1.85 SUP. LORDA MQ. 2.40

Piano primo

Ingresso mq. 6.27

Soggiorno mq. 21.68

Cucina mq. 9.74

Bagno mq. 7.96

Disimpegno mq. 1.59

Camera mq. 11.65

Camera mq. 19.50

Ripostiglio mq. 1.67

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 80.00 SUP. LORDA MQ. 92.30

Poggiolo mq. 7.80

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie cantina mq. 2.40 x 20% = mq. 0,48

Superficie Abitazione piano primo mq. 92.30 x 1 = mq. 92.30

Poggiolo mq. 7.80 x 30% = mq. 2.34

---

 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 95.12
**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 95.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		95.00	1,00	95.00	€ 1.300,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	95.00	€ 1.300,00	€ 123.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 123.500,00</b>

Valore lotto

€ 123.500,00



Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 117.325,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 117.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	95,00	€123.500,00	€ 123.500,00
TOTALE			€ 123.500,00	€ 123.500,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.175,00
--	------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.325,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 117.000,00

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

L'attestato di prestazione energetica n. 115626/2015 ancora in corso di validità classifica l'u.i.u in classe G - Chiave: 46ae52347e.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 02	€. 117.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.2 LOTTO 2 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 20

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.2.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 175

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.2 LOTTO 02 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.b allegato Lotto 02-E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.2 LOTTO 02 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

7.1.2 allegato Lotto 02 - Ape

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.2 LOTTO 02 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 175 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.2 allegato Doc. foto Lotto 02

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA



**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 02	Lotto 02
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà:
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 991 sub. 175, A/2, classe 4 consistenza 5.5 vani sup. totale 95 mq., sup. totale escluse aree scoperte 93 mq. rendita €. 812,39.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 02</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 117.000,00 (=centodiciassettemila/00)</b>



**LOTTO 03**Località/Frazione **Mestre**

Via Daniele Di Chinazzo n. 18 int. 12 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 991 sub. 181 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava [REDACTED] in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società

e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società



Alla società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata [redacted] risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via D. Di Chinazzo 18 int. 12 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



L'unità immobiliare ricade all'interno del fabbricato denominato E2 – Palazzina 14 e ad essa si accede dal civ. 18 di Via D. Di Chinazzo.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26616 del 17/09/86 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68).

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'ingresso condominiale è signorile con scale in marmo e locali finestrati e quindi illuminati ed aerati naturalmente. Le pareti sono tinteggiate in materiale plastico. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 03

**Abitazione (mapp. 991 sub. 181) (A/2)**, piano terra e quarto in via D. Di Chinazzo civ. 18 int. 12 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 991 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con il mapp. 990 ;
- \* ad est con il mapp.990 e 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 991 sub. 181, A/2, classe 4 consistenza 5.5 vani sup. totale 95 mq., sup. totale escluse aree scoperte 93 mq. rendita €. 812,39.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. XXXXX XXXXX alla società [REDACTED] S.R.L., c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale

registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato con regolare contratto di subaffitto (si veda all. 7.3.2).

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 03

Il lotto 03 è costituito da un appartamento posto al piano quarto ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'appartamento è identificato con la lettera E2 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 25527 del 18.05.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E2 – palazzina n. 14". Esso si compone di due scale di accesso; all'appartamento oggetto di stima si accede dalla scala al civ. 18.

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata *"...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda"*. In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrità.

In conclusione, la concessione in sanatoria che è stata rilasciata, è completa e non necessita di agibilità, ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilità, il procedimento di rilascio del certificato è disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine, è asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra: al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unità abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Il civ. 18, di accesso all'u.i.u. eseguita, si trova sul lato nord-est del fabbricato E2. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica. Le scale sono finestrate tutta altezza. Le finiture seppur datate si presentano in buono stato manutentivo.

Il condominio è dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva. Dal locale magazzini si può uscire sul lato ovest del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono.



DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
NTA art. 8  
Classificazione acustica 4.  
Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede [REDACTED]



ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA

(RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED].. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 03 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED]

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mill. di proprietà del mapp. 991 sub. 181 sono 5.77; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.350,00.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di € 2487,06.

Spese Straordinarie insolute: Allego il preventivo individuale per [REDACTED] riguardo l'Esercizio straordinario "Spese Tecniche Preliminari Superbonus" per un totale di € 1.779,05.

La proprietà ha poi millesimi di riscaldamento involontari mm. 3,7 co un insoluto di € 3.092,64.

L'u.i.u ha un attestato di prestazione energetica n. 115626/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: 46ae52347 - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/chiave 5bbf65d8.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1450,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, e nonostante la vetustà delle finiture si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.400,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Abitazione

Piano Terra

Cantina mq. 1.85



---

TOT. SUP. UTILE MQ. 1.85 SUP. LORDA MQ. 2.40

## Piano primo

Ingresso mq. 6.27  
 Soggiorno mq. 21.68  
 Cucina mq. 9.74  
 Bagno mq. 7.96  
 Disimpegno mq. 1.59  
 Camera mq. 11.65  
 Camera mq. 19.50  
 Ripostiglio mq. 1.67

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 80.00 SUP. LORDA MQ. 92.30

Poggiolo mq. 7.80

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie cantina mq. 2.40 x 20% = mq. 0,48  
 Superficie Abitazione piano primo mq. 92.30 x 1 = mq. 92.30  
 Poggiolo mq. 7.80 x 30% = mq. 2.34

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 95.12

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 95.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		95.00	1,00	95.00	€ 1.400,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	95.00	€ 1.400,00	€ 133.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 133.000,00</b>

Valore lotto € 123.500,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 126.350,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 126.000,00**



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	95,00	€133.000,00	€ 133.000,00
TOTALE			€ 133.000,00	€ 133.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 6.650,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 126.350,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 126.000,00

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

L'attestato di prestazione energetica n. 115643/2015 ancora in corso di validità classifica l'u.i.u in classe G - Chiave: 5832e69e37.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 03	€. 126.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.3 LOTTO 03 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 21

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.3.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 181

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.3 LOTTO 03 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.b allegato Lotto 03-E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.3 LOTTO 03 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

7.3.1 allegato Lotto 03 – Ape

7.3.2 allegato contratto di sublocazione

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.3 LOTTO 03 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 181 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.3 allegato Doc. foto Lotto 03

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.



**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 03	Lotto 03
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 991 sub. 181, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 95 mq., sup. totale escluse aree scoperte 93 mq. rendita €. 812,39.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 03</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 126.000,00 (=centoventiseimila/00)</b>



**LOTTO 04**

Località/Frazione **Mestre**

Via Daniele Di Chinazzo n. 18 int. 29 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 991 sub. 183 – Abitazione (A/2)

**Il lotto è stato escluso dalla procedura per rinuncia al pignoramento in data 15.09.2022**



**LOTTO 05**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi– 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 991 sub. 85 – Garage (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]



Alla società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

[REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiassi a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

L'unità immobiliare identificata lotto 05 ricade all'interno del fabbricato denominato E2 – Palazzina 14 ed è orientata ad est del corpo di fabbrica.



Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26616 del 17/09/86 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68).

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 05

**Garage (mapp. 991 sub. 85) (C/6)**, piano terra sito in via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 991 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con il mapp. 990 ;
- \* ad est con il mapp.990 e 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 991 sub. 85, C/6, classe 8, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, rendita € 134,28.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile reperire il contratto di locazione di subaffitto.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 05

Il lotto 05 è costituito da un garage posto al piano terra di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'u.i.u è identificato con la lettera E2 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 25527 del 18.05.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E2 – palazzina n. 14".

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata "...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda". In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrit .

In conclusione, la concessione in sanatoria che   stata rilasciata,   completa e non necessita di agibilit , ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilit , il procedimento di rilascio del certificato   disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Per l'accesso alla lottizzazione vi sono due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, ai quali si accede da via J. Filiasi uno posto a nord ed uno a sud del lotto. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il map. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati laddove circolano le macchine   asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unit  abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta pu  definirsi buono.

#### Garage (fg. 129, mapp. 991sub. 85).

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al piano terra del fabbricato E2 palazzina 14. Il garage rispetto al fabbricato   orientato ad est della costruzione.

La porta di accesso   a basculante in ferro verniciato. Il pavimento   in cls liscio e le pareti sono tinteggiate. Il garage   dotato di impianto elettrico funzionante.

Lo stato di manutenzione   normale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarit  urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Variante n. 44\_1968 – Abitabilit  n.25527/1970

Intestatario: XXXXXXXXXX

Per lavori: Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2



**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria 26616.00\_1985 - E2 - palazzina 14  
**Intestatario** [REDACTED]  
**Per lavori:** Difformita interne ed esterne dalla L.E 44/68

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 991 sub. 85  
**Tipo pratica:** DVR 240/1970

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'u.i.u e della verifica degli atti autorizzativi depositati in comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 05.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O - PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
NTA art. 8  
Classificazione acustica 4.  
Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 05.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] SRL l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di



compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.
- 6.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:  
Nessuna.
- 6.3. Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuna.
- 6.4. Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03636170960 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto [REDACTED] l 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti:

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 05 fa parte del condominio denominato Condominio Riscaldamento, c.f 90015210272, amministrato dalla società [REDACTED].

Dai documenti forniti dall'amministratore non è stato possibile risalire ai mill. di proprietà relativi al garage identificato catastalmente dal sub. 85 e, di conseguenza, alle relative spese insolute.

Si rimanda quindi ai prospetti inviati dall'Amministratore per una quantificazione complessiva degli arretrati.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per box auto un valore minimo di €/mq. 1900,00 e massimo di €/mq. 2400,00. Considerando, lo stato di manutenzione dell'u.i.u, la dimensione, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.000,00.



**18.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Garage (C/6)**

Garage mq. 12,50

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 12,50 SUP. LORDA MQ. 14,00

**Calcolo della superficie commerciale**

Garage mq. 14 x 1 = mq. 14,00

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 14,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 14,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento		14,00	1,00	14,00	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 14.000,00</b>

Valore lotto € 14.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 13.300,00



**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 13.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GARAGE	GARAGE [C6]	14	€14.000,00	€ 14.000,00
TOTALE			€14.000,00	€ 14.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 700,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

GARAGE

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.300,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 13.000,00

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

s Ad oggi non esiste l' Attestato di prestazione energetica e, trattandosi di un garage, non è obbligatorio produrlo in caso di vendita.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 05	€. 13.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.5 LOTTO 05 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 19

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.5.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 85

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.5 LOTTO 05 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.b allegato Lotto 05-E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.5 LOTTO 05 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.5 LOTTO 05 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 85 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.5 allegato Doc. foto Lotto 05



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 05	Lotto 05
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CFZZ
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 991 sub. 85, classe 8, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, rendita € 134,28.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 05</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": €. 13.000,00 (=tredicimila /00)</b>



**LOTTO 06**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi– 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 991 sub. 114– Garage (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] – Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiassi a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

L'unità immobiliare identificata lotto 06 ricade all'interno del fabbricato denominato E2 – Palazzina 14 ed è orientata a sud ovest del corpo di fabbrica.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [redacted].



L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26616 del 17/09/86 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68).

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 06

**Garage (mapp. 991 sub. 114) (C/6), piano terra sito in via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 989 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 990 e 991;
- \* a sud con il mapp. 990 e 740 ;
- \* ad est con il mapp. 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 991 sub. 114, C/6, classe 8, consistenza mq. 14, sup. catastale mq. 17, rendita € 144,61.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] 5, con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione, lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile reperire il contratto di locazione di subaffitto.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 06

Il lotto 06 è costituito da un garage posto al piano terra di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'u.i.u è identificato con la lettera E2 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 25527 del 18.05.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E2 – palazzina n. 14".

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata "...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda". In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrit .

In conclusione, la concessione in sanatoria che   stata rilasciata,   completa e non necessita di agibilit , ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilit , il procedimento di rilascio del certificato   disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Per l'accesso alla lottizzazione vi sono due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, ai quali si accede da via J. Filiasi uno posto a nord ed uno a sud del lotto. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il map. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati laddove circolano le macchine   asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unit  abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta pu  definirsi buono.

#### **Garage (fg. 129, mapp. 991sub. 114).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al piano terra del fabbricato E2 palazzina 14. Il garage rispetto al fabbricato   orientato a sud ovest della palazzina.

La porta di accesso   a basculante in ferro verniciato. Il pavimento   in cls liscio e le pareti sono tinteggiate. Il garage   dotato di impianto elettrico funzionante.

Lo stato di manutenzione   normale.

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

Regolarit  urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilit  n.25527/1970

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria 26616.00\_1985 – E2 – palazzina 14

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Difformità interne ed esterne dalla L.E 44/68

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 991 sub. 114

Tipo pratica: DVR 1074250/225/1970

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'u.i.u e della verifica degli atti autorizzativi depositati in comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

In base a quanto sopra esposto è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 06.

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 06.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.
- 6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:  
Nessuna.
- 6.3 Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuna.
- 6.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

#### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

##### 6.2 Iscrizioni



- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03036170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED].. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti:

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 06 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. [REDACTED], amministrato dalla società [REDACTED].

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mill. di proprietà del mapp. 991 sub. 114 sono 0.45; le spese annue di gestione ammontano a circa € 110,00.

L'u.i.u ha spese condominiali insolte di €. -165.67.

Spese Straordinarie insolte: Allego il preventivo individuale per [REDACTED] riguardo l'Esercizio straordinario "Spese Tecniche Preliminari Superbonus" per un totale di € 1.779,05.

L'attestato di prestazione energetica, trattandosi di un garage, non è necessario.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni



immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per box auto un valore minimo di €/mq. 1900,00 e massimo di €/mq. 2400,00. Considerando, lo stato di manutenzione dell'u.i.u, la dimensione, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.000,00.

## 18.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Garage (C/6)

Garage mq. 14,00

---

TOT. SUP. UTILE MQ.14,00 SUP. LORDA MQ. 17,00

### Calcolo della superficie commerciale

Garage mq. 17 x 1 = mq. 17,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 17,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 17,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento		17,00	1,00	17,00	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo



Garage	17,00	€ 1.000,00	€ 17.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 17.000,00</b>

Valore lotto	€ 17.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 16.150,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 16.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GARAGE	GARAGE [C6]	17	€ 17.000,00	€ 17.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 17.000,00</b>	<b>€ 17.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 850,00
--	----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

##### GARAGE

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.150,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO":	€ 16.000,00

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

- s Ad oggi non esiste l' Attestato di prestazione energetica e, trattandosi di un garage, non è obbligatorio produrlo in caso di vendita.



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 06	€. 16.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.6 LOTTO 06 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

3.a1 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 991

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 10

3.c1 allegato elaborato planimetrico fg. 129 mapp. 991

3.6.1 allegato planimetria catastale mapp. 991 sub. 114

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.6 LOTTO 06 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.b allegato Lotto 06-E2 ed.14-Conc. Sanatoria 26616.00\_1985

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.6 LOTTO 06 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.6 LOTTO 06 – FG. 129 MAPP. 991 SUB. 114 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita



10.6 allegato Doc. foto Lotto 06

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 06	Lotto 06
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 991 sub. 114, classe 8, consistenza mq. 14, sup. catastale mq. 17, rendita € 144,61.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 06</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 16.000,00 (=sedicimila/00)</b>



**LOTTO 07**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Jacopo Filiasi n. 14 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 991 sub. 2 – Garage (C/6)

**Il lotto è stato escluso dalla procedura per rinuncia al pignoramento in data 15.09.2022.**



**LOTTO 08**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi n. 6– 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 989 sub. 57– Garage (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED], detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) [REDACTED]  
 immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



L'unità immobiliare identificata lotto 06 ricade all'interno del fabbricato denominato E1 – Palazzina 10 ed è orientata ad ovest del corpo di fabbrica.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26615 del 15/02/1998 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68).

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 08

**Garage (mapp. 989 sub. 57) (C/6), piano terra sito in via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 989 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 990 e 991;
- \* a sud con il mapp. 990 e 740 ;
- \* ad est con il mapp. 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 989 sub. 57, C/6, classe 8, consistenza mq. 11, sup. catastale mq. 13, rendita € 113,62.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione, lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 08

Il lotto 08 è costituito da un garage posto al piano terra di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'u.i.u è identificato con la lettera E1 e dichiarato abitabile con regolare certificato n.66609 del 02.12.1969.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria N. 26615/00 del 12/02/1999, ai sensi della legge 47/85, per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E1 – palazzina n. 9/10/11".

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata "...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda". In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrit .

In conclusione, la concessione in sanatoria che   stata rilasciata,   completa e non necessita di agibilit , ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilit , il procedimento di rilascio del certificato   disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Per l'accesso alla lottizzazione vi sono due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, ai quali si accede da via J. Filiasi uno posto a nord ed uno a sud del lotto. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il map. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati laddove circolano le macchine   asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unit  abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione. Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta pu  definirsi buono.

#### **Garage (fg. 129, mapp. 989 sub. 57).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al piano terra del fabbricato E1 palazzina 10. Il garage rispetto al fabbricato   orientato a sud ovest della palazzina.

La porta di accesso   a basculante in ferro verniciato. Il pavimento   in cls liscio e le pareti sono tinteggiate.

Il garage   dotato di impianto elettrico funzionante.

Lo stato di manutenzione   normale.

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

Regolarit  urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilit  n.66609/1969





potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.
- 6.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:  
Nessuna.
- 6.3. Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuna.
- 6.4. Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE



## 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] Sede VERONA (VR) [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] - Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti:

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 08 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED].

Dai documenti forniti dall'amministratore non è stato possibile risalire ai mill. di proprietà relativi al garage identificato catastalmente dal sub. 57 e, di conseguenza, alle relative spese insolute.

Si rimanda quindi ai prospetti inviati dall'Amministratore per una quantificazione complessiva degli arretrati.

L'attestato di prestazione energetica, trattandosi di un garage, non è necessario.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA



La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per box un valore minimo di €/mq. 1900,00 e massimo di €/mq. 2400,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'u.i.u., la dimensione, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.000,00.

## 18.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Garage (C/6)

Garage mq. 11.00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 11.00 SUP. LORDA MQ. 13,00

### Calcolo della superficie commerciale

Garage mq. 13 x 1 = mq. 13,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento		13,00	1,00	13,00	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	13,00	€.1.000,00	€.13.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.13.000,00</b>

Valore lotto	€.13.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 12.350,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 12.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GARAGE	GARAGE [C6]	13	€.13.000,00	€.13.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.13.000,00</b>	<b>€.13.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 650,00
--	-----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

GARAGE

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 12.350,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 12.000,00

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

s Ad oggi non esiste l' Attestato di prestazione energetica e, trattandosi di un garage, non



è obbligatorio produrlo in caso di vendita.

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 08	€. 12.000,00

### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.8 LOTTO 08 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 57 (C6)

3.a2 allegato estratto mappa fg. 129 mapp. 989

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 13

3.8.1 allegato planimetria catastale mapp. 989 sub. 57

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.8 LOTTO 08 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 57 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.b allegato Lotto 08-E1 ed.14-Conc. Sanatoria 26615.00\_1985

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.8 LOTTO 08 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 57 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.8 LOTTO 08 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 8 (C6)



10.a allegato Atto di compravendita

10.8 allegato Doc. foto Lotto 08

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 08	Lotto 08
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 989 sub. 57, C/6, classe 8, consistenza mq. 11, sup. catastale mq. 13, rendita € 113,62.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 08</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 12.000,00 (=dodicimila /00)</b>



**LOTTO 09****Località/Frazione Mestre**

Via Daniele di Chinazzo civ. 8 int. 1 – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 989 sub. 62 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] -- Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

(TS)

immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via D. Di Chinazzo n.8 int. 1 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



L'unità immobiliare identificata lotto 09 ricade all'interno del fabbricato denominato E1 – Palazzina 11 e ad essa si accede dal civ. 8 di Via D. Di Chinazzo.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria n. 26615/00 del 15/02/1999 ai sensi della legge 47/85 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68). La palazzina E1 di cui l'u.i.u fa parte è stata dichiarata abitabile con certificato n. 66609 del 02.12.1969.

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'ingresso condominiale è signorile con scale in marmo e locali finestrati e quindi illuminati ed aerati naturalmente. Le pareti sono tinteggiate in materiale plastico. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 09

**Abitazione (mapp. 989 sub. 62) (A/2)**, piano terra e primo in via D. Di Chinazzo civ. 8 int. 1 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 989 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 991/990;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp.990 e 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 989 sub. 62, A/2, classe 4 consistenza 6 vani sup. totale 93 mq., sup. totale escluse aree scoperte 91 mq. rendita €. 886,24.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale

registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato senza un regolare contratto.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 09

Il lotto 09 è costituito da un appartamento posto al piano primo ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'appartamento è identificato con la lettera E1 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 66609 del 02.12.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria n. 26615 del 15/02/1999 ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E1 – palazzina n. 11". All'appartamento oggetto di stima si accede dalla scala al civ. 8.

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata "*...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda*". In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrità.

In conclusione, la concessione in sanatoria che è stata rilasciata, è completa e non necessita di agibilità, ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilità, il procedimento di rilascio del certificato è disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine, è asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra: al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unità abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Il civ. 8, di accesso all'u.i.u. eseguita, si trova sul lato nord-est del fabbricato E1. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica. Le scale sono finestrate tutta altezza. Le finiture seppur datate si presentano in buono stato manutentivo.

Il condominio è dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva. Dal locale magazzini si può uscire sul lato ovest del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono.

**Abitazione (fg. 129, mapp. 989 sub. 62).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al piano primo del fabbricato E1 palazzina 11 con ingresso dal civ. 8 int. 1.

L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e due camere.

Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un terrazzino con affaccio sul lato est del fabbricato.

Il pavimento del soggiorno e del corridoio sono in marmo e le pareti sono tinteggiate. La cucina ed il servizio igienico hanno pavimento e rivestimenti in piastrelle; nelle camere il pavimento è in parquet e le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo (originari dell'epoca di costruzione); le tapparelle sono in plastica.

Il terrazzino lato soggiorno ha pavimento in piastrelle e parapetti in ferro e vetro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi appena sufficiente.

Al piano terra, attraverso il corridoio comune si accede alla cantina di pertinenza esclusiva.

La cantina è dotata di impianto elettrico ha pavimento in cls liscio e pareti tinteggiate.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria 26615.00\_1985 – E1 – palazzina 11

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Diffornità interne ed esterne dalla L.E 44/68

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 989 sub. 62

**Tipo pratica:** DVR 1242646/5283/1969

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 09.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12, Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Pag. 165 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
NTA art. 8  
Classificazione acustica 4.  
Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 09.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] PROMOZIONE IMMOBILIARE Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario



L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED], Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 09 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED].

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mill. di proprietà del mapp. 989 sub. 62 sono 5.62; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.200,00.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di € -2.278,68.

Spese Straordinarie insolute: Allego il preventivo individuale per [REDACTED] riguardo l'Esercizio straordinario "Spese Tecniche Preliminari Superbonus" per un totale di € 1.779,05.

La proprietà ha poi millesimi di riscaldamento involontari mm. 3,55 con un insoluto di € 1.235,76

L'u.i.u ha un attestato di prestazione energetica n. 114698/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: 2a5514e35b - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/chiave 5bbf65d8.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1450,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.300,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Abitazione

Piano Terra

Cantina mq. 2.10



TOT. SUP. UTILE MQ. 2.10 SUP. LORDA MQ. 2.90

## Piano primo

Ingresso mq. 7.03  
 Soggiorno mq. 15.85  
 Cucina mq. 9.58  
 Bagno mq. 7.22  
 Disimpegno mq. 3.58  
 Camera mq. 19.28  
 Camera mq. 11.15  
 Ripostiglio mq. 2.36

TOT. SUP. UTILE MQ. 76.05 SUP. LORDA MQ.89.00

Poggiolo mq. 7.66

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie cantina mq. 2.9 x 20% = mq. 0.58  
 Superficie Abitazione piano primo mq. 89.00 x 1 = mq. 89.00  
 Poggiolo mq. 7.66 x 30% = mq. 2.29

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 91.87

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		92.00	1,00	92.00	€ 1.300,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92.00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 119.600,00</b>

Valore lotto € 119.600,00  
 Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 117.325,00  
**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 117.000,00**



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92	€119.600,00	€ 119.600,00
TOTALE			€ 119.600,00	€ 119.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 5.980,00,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 113.620,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 113.500,00

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

L'attestato di prestazione energetica n. 114698/2015 ancora in corso di validità classifica l'u.i.u in classe G - Chiave: 2a5514e35b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 09	€. 113.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.9 LOTTO 09 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

3.a2 allegato Estratto fg. 129 mapp. 989

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 14

3.9.1 allegato planimetria catastale mapp. 989 sub. 62

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.9 LOTTO 09 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.c allegato E1 ed.11-Conc. in Sanatoria 26615.00\_1985

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.9 LOTTO 09 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

7.9.1 allegato Lotto 09 - Ape

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.9 LOTTO 09 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 62 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.9 allegato Doc. foto Lotto 09

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.



<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 09	Lotto 09
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 989 sub. 62, A/2, classe 4 consistenza 6 vani sup. Totale 93 mq., sup. totale escluse aree scoperte 91 mq. rendita €. 886,24.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 09</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 113.500,00 (=centotredicimilacinquecento/00)</b>



**LOTTO 10**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Daniele di Chinazzo civ. 8 int. 3 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 989 sub. 64 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE

Pag. 173 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) [REDACTED]  
 immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via D. Di Chinazzo n.8 int. 3 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



L'unità immobiliare identificata lotto 10 ricade all'interno del fabbricato denominato E1 – Palazzina 11 e ad essa si accede dal civ. 8 di Via D. Di Chinazzo.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria n. 26615 del 15.02.1999 ai sensi della legge 47/85 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 44/68). La palazzina è stata dichiarata abitabile con regolare certificato n. 66609/1969.

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai garage e dai magazzini di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze.

L'ingresso condominiale è signorile con scale in marmo e locali finestrati e quindi illuminati ed aerati naturalmente. Le pareti sono tinteggiate in materiale plastico. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 10

**Abitazione (mapp. 989 sub. 64) (A/2)**, piano terra e primo in via D. Di Chinazzo civ. 8 int. 3 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 989 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 991/990;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp.990 e 778;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 989 sub. 64, A/2, classe 4 consistenza 6 vani sup. totale 99 mq., sup. totale escluse aree scoperte 97 mq. rendita €. 886,24.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. RE [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale

registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato; non è stato possibile reperire il contratto.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 10

Il lotto 10 è costituito da un appartamento posto al piano primo ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Nella licenza edilizia n. 44/68, il fabbricato in cui si trova l'appartamento è identificato con la lettera E1 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 66609 del 02.12.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria n. 26615 del 15.02.1999 ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato: "Fabbricato E1 – palazzina n. 11". All'appartamento oggetto di stima si accede dalla scala al civ. 8.

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata "*...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda*". In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrità.

In conclusione, la concessione in sanatoria che è stata rilasciata, è completa e non necessita di agibilità, ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilità, il procedimento di rilascio del certificato è disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine, è asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra: al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unità abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Il civ. 8, di accesso all'u.i.u. eseguita, si trova sul lato est del fabbricato E1. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica. Le scale sono finestrate tutta altezza. Le finiture seppur datate si presentano in buono stato manutentivo.

Il condominio è dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono.

**Abitazione (fg. 129, mapp. 989 sub. 64).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al piano primo del fabbricato E1 palazzina 11 con ingresso dal civ. 8 int. 3.

L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e due camere.

Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un terrazzino con affaccio sul lato est del fabbricato.

Il pavimento del soggiorno e del corridoio sono in marmo e le pareti sono tinteggiate. La cucina ed il servizio igienico hanno pavimento e rivestimenti in piastrelle; nelle camere il pavimento è in parquet e le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo (originari dell'epoca di costruzione); le tapparelle sono in plastica.

Il terrazzino lato soggiorno ha pavimento in piastrelle e parapetti in ferro e vetro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi appena sufficiente.

Al piano terra, attraverso il corridoio comune si accede alla cantina di pertinenza esclusiva. La cantina è dotata di impianto elettrico ha pavimento in cls liscio e pareti tinteggiate.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.25527/1970

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria 26615.00\_1985 – E1 – palazzina 11

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Diformità interne ed esterne dalla L.E 44/68

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 989 sub. 64

**Tipo pratica:** DVR 1242648/5285/1969

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 10.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.



Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 10.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] PROMOZIONE IMMOBILIARE Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/926 da [REDACTED] della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] L. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED] 4.

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] 2.

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED], Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 10 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED].

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mill. di proprietà del mapp. 989 sub. 64 sono 5.55; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.200,00.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di € -2.276,40.

Spese Straordinarie insolute: Allego il preventivo individuale per [REDACTED] riguardo l'Esercizio straordinario "Spese Tecniche Preliminari Superbonus" per un totale di € 1.779,05.

La proprietà ha poi millesimi di riscaldamento involontari mm. 3,88 con un insoluto di € 2.791,86.

L'u.i.u ha un attestato di prestazione energetica n. 115175/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: 8847a2e463 - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/chiave 5bbf65d8.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1450,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.300,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Abitazione

Piano Terra

Cantina mq. 2.10



TOT. SUP. UTILE MQ. 2.10 SUP. LORDA MQ. 2.72

## Piano primo

Ingresso mq. 8.70  
 Soggiorno mq. 18.00  
 Cucina mq. 9.90  
 Bagno mq. 7.21  
 Disimpegno mq. 4.57  
 Camera mq. 18.31  
 Camera mq. 12.50  
 Ripostiglio mq. 2.05

TOT. SUP. UTILE MQ. 81.24 SUP. LORDA MQ.93.80

Poggiolo mq. 7.54

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie cantina mq. 2.72 x 20% = mq. 0.54  
 Superficie Abitazione piano primo mq. 93.80 x 1 = mq. 93.80  
 Poggiolo mq. 7.54 x 30% = mq. 2.26

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 96.60

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 96.50**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		96.5	1,00	96.5	€ 1.300,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	96.50	€ 1.300,00	€ 124.450,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 124.450,00</b>

Valore lotto € 124.450,00  
 Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 118.227,50  
**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 118.000,00**



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	96.5	€ 124.450,00	€ 124.450,00
TOTALE			€ 124.450,00	€ 124.450,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6222,50

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.227,50

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 118.000,00

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

L'attestato di prestazione energetica n. 115175/2015 ancora in corso di validità classifica l'u.i.u in classe G - Chiave: 8847a2e463.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 10	€ 118.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.10 LOTTO 10 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

3.a2 allegato Estratto fg. 129 mapp. 989

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 16

3.10.1 allegato planimetria catastale mapp. 989 sub. 64

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.10 LOTTO 10 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

4.c allegato E1 ed.11-Conc. in Sanatoria 26615.00\_1985

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.10 LOTTO 10 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

7.10.1 allegato Lotto 10 - Ape

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.10 LOTTO 10 – FG. 129 MAPP. 989 SUB. 64 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.10 allegato Doc. foto Lotto 10

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile non è bene strumentale di un'azienda.



**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 10	Lotto 10
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 989 sub. 64, A/2, classe 4 consistenza 6 vani sup. totale 99 mq., sup. totale escluse aree scoperte 97 mq. rendita €. 886,24.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 10</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 118.000,00 (=centodiciottomila/00)</b>



**LOTTO 11****Località/Frazione Mestre**

Via Jacopo Filiasi civ. 46 int. 3 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 778 sub. 20 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED], detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE

Pag. 185 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) [REDACTED]  
 immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022, le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi civ. 46 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968 e L.E 1154/62.



L'unità immobiliare identificata lotto 11 ricade all'interno del fabbricato denominato C palazzina n. 7 e ad essa si accede dal civ. 46 di Via J. Filiasi.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è la Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26617 del 17/09/86 presentata per difformità dalla licenza edilizia precedente (L.E. 1154/62).

Il fabbricato si sviluppa su n. 3 piani fuori terra. Il piano terra (seminterrato) è costituito da cantine di pertinenza degli appartamenti e i piani superiori dalle residenze. La palazzina 7 ha due civici il n. 48 e il n. 46. L'immobile esecutato si trova al civ. 46.

L'ingresso condominiale è signorile con scale in marmo e locali finestrati e quindi illuminati ed aerati naturalmente. Le pareti dell'ingresso sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in legno. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Le pareti perimetrali hanno rivestimenti di diverse tipologie. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni.

Lo stato manutentivo può pertanto definirsi più che buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 11

**Abitazione (mapp. 778 sub. 20) (A/2)**, piano terra e primo in via J. Filiasi n.46 int. 3 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 778 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con il mapp. 1551 ;
- \* ad est con via Jacopo Filiasi;
- \* ad ovest con il mapp. 990.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 778 sub. 20, A/2, classe 4 consistenza 6 vani sup. totale 108 mq., sup. totale escluse aree scoperte 106 mq. rendita €. 886,24.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED] on sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale

registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 11

Il lotto 11 è costituito da un appartamento posto al piano primo ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati. Edificato con licenza edilizia n. 1154/62 è stato poi oggetto di variante con licenza edilizia n. 44/68 ed identificato con la lettera C.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria prot. 26617/00 ai sensi della legge 47/85 per difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia sopra citata. Nella sanatoria l'edificio viene identificato nella Palazzina n. 7.

All'appartamento oggetto di stima si accede dal civ. n. 46.

La scrivente segnala che a seguito della Sanatoria non è stata rinvenuta alcuna agibilità successiva alla concessione. Si fa notare che in sede di rilascio il comune dichiarava che la sanatoria viene rilasciata "*...fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità all'uso richiesto, per il quale se necessario, va presentata apposita domanda*". In base alla giurisprudenza amministrativa il rilascio di abitabilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo alle norme e non anche quando vi siano carenze delle condizioni di salubrità.

In conclusione, la concessione in sanatoria che è stata rilasciata, è completa e non necessita di agibilità, ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizia del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilità, il procedimento di rilascio del certificato è disciplinato dall'art 25 del TU 380/2001.

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine, è asfaltata.

Il fabbricato ha cinque piani fuori terra: al piano terra si trovano i garage e i magazzini di pertinenza esclusiva degli appartamenti; ai piani superiori si trovano le unità abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Il civ. 8, di accesso all'u.i.u. eseguita, si trova sul lato est del fabbricato E1. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica. Le scale sono finestrate tutta altezza. Le finiture seppur datate si presentano in buono stato manutentivo.

Il condominio è dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono.

#### **Abitazione (fg. 129, mapp. 778 sub. 20).**

L'u.i.u. oggetto di esecuzione si trova al piano primo del fabbricato C palazzina 7 con ingresso dal civ. 46 int. 3.

L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e tre camere.

Dal soggiorno dalla camera e dalla cucina si accede a due terrazzini quello più grande orientato a est con affaccio su via Jacopo Filiassi quello sul lato ovest (dalla parte della cucina) sugli spazi interni.

Non è stato possibile accedere all'appartamento e pertanto si presume che le finiture siano simili a quelle delle altre unità visionate oggetto di esecuzione: pavimento del soggiorno e del corridoio in marmo con pareti sono tinteggiate; cucina e servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in piastrelle; camere con pavimento in parquet e pareti tinteggiate.

Gli infissi interni in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo e le tapparelle sono in plastica.

Il terrazzino lato soggiorno ha pavimento in piastrelle e parapetti in ferro e vetro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi appena sufficiente.

Al piano terra, attraverso il corridoio comune si accede alla cantina di pertinenza esclusiva. La cantina è dotata di impianto elettrico ha pavimento in cls liscio e pareti tinteggiate.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria 26617.00\_1985 – C – palazzina 7

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Diffornita interne ed esterne dalla L.E 1154/62 – L.E. 44/68

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 778 sub. 20

Tipo pratica: DVR 439/1968

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna diffornità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 11.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione



Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
 NTA art. 8  
 Classificazione acustica 4.  
 Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
 Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
 Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 11.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede



ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED].



Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mill. di proprietà del mapp. 778 sub. 20 sono 6,35; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.500,00.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di €. -2.752,78.

Spese Straordinarie insolute: Allego il preventivo individuale per  riguardo l'Esercizio straordinario "Spese Tecniche Preliminari Superbonus" per un totale di €. 1.779,05.

La proprietà ha poi millesimi di riscaldamento involontari mm. 4,058 con un insoluto di € 1.407,11.

L'u.i.u ha un attestato di prestazione energetica n. 114625/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: 36a3402947 - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/chiave 5bbf65d8.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1450,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.300,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e la planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Abitazione

Piano Terra

Cantina mq. 7.69

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 7.69 SUP. LORDA MQ. 8.83



## Piano primo

Ingresso mq. 4.05  
 Soggiorno mq. 17.22  
 Ripostiglio mq. 1.50  
 Cucina mq. 9.00  
 Disimpegno mq. 5.50  
 Bagno mq. 5.84  
 Wc mq. 2.32  
 Camera mq. 8.00  
 Camera mq. 8.50  
 Camera mq. 19.42

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 81.35 SUP. LORDA MQ. 100.00

Terrazzi mq. 10.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie cantina mq. 8.83 x 20% = mq. 1.76  
 Superficie Abitazione piano primo mq. 100 x 1 = mq. 100.00  
 Poggiolo mq. 10.00 x 30% = mq. 3.00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 104.76

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 105.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		105	1,00	1055	€ 1.300,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	105	€ 1.300,00	€ 136.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 136.500,00</b>

Valore lotto € 124.450,00  
 Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 129.675,00  
**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 129.000,00**



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	105	€ 136.500,00	€ 136.500,00
TOTALE			€ 136.500,00	€ 136.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6825,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 129.675,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 129.000,00

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

L'attestato di prestazione energetica n. 114625/2015 ancora in corso di validità classifica l'u.i.u in classe G - Chiave: 36a3402947.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 11	€ 129.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.11 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

3.a3 allegato Estratto fg. 129 mapp. 778

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 16

3.c2 allegato Elaborato pln\_129\_778

3.11.1 allegato planimetria catastale mapp. 778 sub. 20

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.11 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2-CC.pdf

4.c allegato Lotto 11 -C - ed.7-Conc. in Sanatoria 26617.00\_2001

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.11 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

7.11.1 allegato Lotto 11 - Ape

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.11 LOTTO 11 – FG. 129 MAPP. 778 SUB. 20 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.11 Immobile non visionato

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile non è bene strumentale di un'azienda.



**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 11	Lotto 11
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 778 sub. 20, A/2, classe 4 consistenza 6 vani sup. Totale 108 mq., sup. totale escluse aree scoperte 106 mq. rendita €. 886,24.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 11</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 129.000,00 (=centoventinovemila/00)</b>

**LOTTO 12**Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Filiassi n. 54 int. 9 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 778 sub. 41 – Abitazione (A/2)

**Il lotto è stato escluso dalla procedura per rinuncia al pignoramento in data 15.09.2022.**



**LOTTO 13**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filliasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 13 – Posto auto scoperto n. 39

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] già [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



L'unità immobiliare identificata lotto 13 ricade in prossimità dell' fabbricato E2 sul lato nord ovest del complesso lato palazzina 14

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 13

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 13) (C/6), piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.**

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 13, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 13,00, rendita €. 34,60.

#### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 13

Il lotto 13 è posto auto scoperto identificato con il n. 39, sito nella parte nord del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche avrebbe bisogno di rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 13).**

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 13

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 13.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

**Strumento urbanistico approvato:**

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

**Z.T.O – PRG**

**Norme tecniche di attuazione**



Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
 NTA art. 8  
 Classificazione acustica 4.  
 Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
 Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
 Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 13

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede



ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] CORPORATE [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED], Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED] A.

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 13 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. [REDACTED], amministrato dalla società [REDACTED].



In base alla documentazione fornita dall'amministratore l'u.i.u ha mill. 0,31; il costo annuale delle spese di manutenzione ordinaria è di circa € 60,00.

Al 08/09/2022 l'u.i.u è morosa verso di condominio di €. 108,58

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito al box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Posto auto scoperto

MQ. 13.00

#### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 13.00 x1 = mq. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		13.00	1,00	13.00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto € 10.400,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 9.880,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 9.880,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>	<b>€ 10.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 520,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.880,00

Valore di stima arrotondato del lotto



nello stato di "occupato":

€. 9.880,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 13	€. 9.880,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO**

3.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 17 pag. 14

3.13.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 13

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.13 LOTTO 13 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 13 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita



10.13 allegato Doc. foto Lotto 13

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 13	Lotto 13
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 13, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 13 mq. rendita €. 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 13</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.880,00 (=novemilaottocentoottanta/00)</b>



**LOTTO 14**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 14 – Posto auto scoperto n. 40

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] - Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE

Pag. 207 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 40, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



Il lotto 14 ricade in prossimità del fabbricato E2 sul lato nord ovest del complesso lato palazzina 14 ed è identificato con il n. 40.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 14

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 14) (C/6), piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.**

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 14, C/6, classe 1 consistenza mq. 13,00, totale mq. 13,00, rendita €. 44.98.

#### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultrannovenne registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE:** Attualmente il posto auto esterno N. 40 è locato unitamente al lotto 03 della presente relazione con regolare contratto al signor malese Giuseppe (allegato 7.3.)

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 14

Il lotto 14 è posto auto scoperto identificato con il n. 40, sito nella parte nord del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

#### **Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 14).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 40 e si trova nella parte a nord ovest del lotto.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato

Il posto auto è stato subaffittato unitamente al lotto 03 della presente relazione.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 14

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 14.**



**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 14.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].



**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**



**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

Il lotto 14 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED]

Il posto auto è stato sublocato con regolare contratto unitamente al lotto 03 al signor [REDACTED] (allegato 7.3.2).

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Posto auto scoperto**

MQ. 13.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Sup. posto auto mq. 13.00 x1 = mq. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



Posto auto scoperto	superficie	13.00	1,00	13.00	€ 800,00
---------------------	------------	-------	------	-------	----------

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	13.00	€ 800,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>

Valore lotto	€ 10.400,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 9.880,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 9.880,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>	<b>€ 10.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 520,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00



Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: €. 9.880,00

Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": €. 9.800,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 14	€. 9.800,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 22 pag. 16

3.14.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 14

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6)



- 7.a allegato Contratto di locazione  
 7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale  
 7.3.2 allegato Contratto sublocazione\_fg.129\_991-sub.181- lotto 03

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.14 LOTTO 14 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 14 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.14 allegato Doc. foto Lotto 14

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 14	Lotto 14
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 14, C/6, classe 1 consistenza 13 mq., sup. totale 13 mq. rendita €. 44.98.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 14</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.880,00 (=novemilaottocentoottanta/00)</b>



**LOTTO 15**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 21 – Posto auto scoperto n. 47

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE

Pag. 217 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

Sede TRIESTE (TS) [REDACTED]

immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 47, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



Il lotto 15 ricade in prossimità del fabbricato E2 sul lato nord ovest del complesso lato palazzina 14 ed è identificato con il n. 47.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 15

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 21) (C/6), piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.**

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 21, C/6, classe 1 consistenza mq. 13,00, totale mq. 14,00, rendita €. 44.98.

#### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Criaco Cinzia, è un contratto ultrannovenne registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 15

Il lotto 15 è posto auto scoperto identificato con il n. 47, sito nella parte nord del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 21).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 47 e si trova nella parte a nord ovest del lotto.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44 1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 21

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 15.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:



DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
NTA art. 8  
Classificazione acustica 4.  
Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 15.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 [REDACTED] società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede [REDACTED]



ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] 1.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] .. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 15 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED].

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso né quali sono le spese condominiali insolute e i millesimi di proprietà per i quali si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Posto auto scoperto

MQ. 13.00

#### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 13.00 x1 = mq. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		13.00	1,00	13.00	€ 800,00



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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	13.00	€ 800,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>

Valore lotto	€ 10.400,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 9.880,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 9.880,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>	<b>€ 10.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 520,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.880,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 9.880,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 15	€. 9.880,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 11 pag. 29

3.15.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 21

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale



**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.15 LOTTO 15 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.15 allegato Doc. foto Lotto 15

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 15	Lotto 15
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 21, C/6, classe 1 consistenza 14 mq., sup. totale 13 mq. rendita €. 44.98.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 15</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.880,00 (=novemilaottocentoottanta/00)</b>



**LOTTO 16**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 24 – Posto auto scoperto n. 50

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] S.R.L. detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] S.R.L. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] SRL detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] S.P.A. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] S.P.A. Sede TRIESTE

Pag. 227 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] S.P.A. già [REDACTED] detti [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] - SOCIETA'PER AZIONI Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 50, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



Il lotto 16 ricade nello spazio esterno tra i due fabbricati E1 e E2 lato ovest ed è identificato con il n. 50.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 16

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 24) (C/6), piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.**

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 24, C/6, classe 1 consistenza mq. 13,00, totale mq. 14,00, rendita €. 44.98.

#### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società S.R.L., c.f. con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 16

Il lotto 16 è posto auto scoperto identificato con il n. 50, sito nella parte nord del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 24).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 50 e si trova nella parte a ovest del lotto.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessità di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44 1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 24

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 16.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:



DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
NTA art. 8  
Classificazione acustica 4.  
Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 16.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede [REDACTED]



ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 16 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX

L'u.i.u ha mill. 0,31; le spese di manutenzione ordinaria annue ammontano a circa € 60,00 e le quote insolute ammontano ad €. 115,23.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Posto auto scoperto

MQ. 13.00

##### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 13.00 x1 = mq. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		13.00	1,00	13.00	€ 800,00



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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	13.00	€ 800,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>

Valore lotto € 10.400,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 9.880,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 9.880,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>	<b>€ 10.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 520,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.880,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 9.880,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 16	€. 9.880,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 23 pag. 33

3.16.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 24

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale



**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.16 allegato Doc. foto Lotto 16

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile non è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 16	Lotto 16
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 24, C/6, classe 1 consistenza 13 mq., sup. totale 14 mq. rendita €. 44.98.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 16</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.880,00 (=novemilaottocentoottanta/00)</b>



**LOTTO 17**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 30 – Posto auto scoperto n. 56

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE

Pag. 237 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] già [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 56, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



Il lotto 17 ricade nella parte nord del lotto in prossimità dell'edificio E2 ed è identificato con il n. 56.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 17

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 30) (C/6), piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.**

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 30, C/6, classe 1 consistenza mq. 11,00, totale mq. 11,00, rendita €. 38.06.

#### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Criaco Cinzia, è un contratto ultrannovenne registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 17

Il lotto 17 è posto auto scoperto identificato con il n. 56, sito nella parte nord del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 30).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 56 e si trova nella parte a nord ovest del lotto.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessità di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44 1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 30

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 17.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:



DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
NTA art. 8  
Classificazione acustica 4.  
Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 17.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] già [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede [REDACTED]



ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 17 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società [REDACTED].

In base alla documentazione fornita dall'amministratore al 08.09.2022 l'u.i.u risulta morosa verso il condominio di € 111,73.

Le spese condominiali annue ammontano a circa € 60,00.

I mill. Di proprietà sono pari a mill. 0,31.

Non è stato possibile capire a chi è dato in uso o locato il posto auto.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Posto auto scoperto

MQ. 11,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 11,00 x1 = mq. 11,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 11,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



Posto auto scoperto	superficie	11.00	1,00	11.00	€ 800,00
---------------------	------------	-------	------	-------	----------

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	11.00	€ 800,00	€ 8.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.800,00</b>

Valore lotto	€ 8.800,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 8.360,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 8.360,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	11	€ 8.800,00	€ 8.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.800,00</b>	<b>€ 8.800,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 440,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00



Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: €. 8.360,00

Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": €. 8360,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 17	€. 8.360,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 24 pag. 117

3.17.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 30

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6)



- 7.a allegato Contratto di locazione  
7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.17 LOTTO 17 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 30 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.17 allegato Doc. foto Lotto 17

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 17	Lotto 17
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 30, C/6, classe 1 consistenza 11 mq., sup. totale 11 mq. rendita € 38.06.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 17</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 8.360,00 (=ottomilatrecentosessanta/00)</b>



**LOTTO 18**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 36 – Posto auto scoperto n. 62

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] - Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE

Pag. 247 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED], già [REDACTED] detti [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] SOCIETA'PER AZIONI Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 62, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



Il lotto 18 ricade nella parte nord del lotto in prossimità dell'edificio E2 ed è identificato con il n. 62.

Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 18

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 36) (C/6), piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.**

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 36, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34.60.

#### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 18

Il lotto 18 è posto auto scoperto identificato con il n. 62, sito nella parte nord del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 36).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 62 e si trova nella parte a nord ovest del lotto.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Il posto auto in questione è difficilmente individuabile per cui la fotografia è presumibilmente riferita al lotto 18.

Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 36

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 18.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:



Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 18.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società

già

l'u.i.u era

pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società Sede MILANO (MI) Codice fiscale e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale

### Titolare/Proprietario

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale

### Titolare/Proprietario

Alla società S.R.L. l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società Sede GENOVA (GE) Codice fiscale.

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di



compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] S.P.A (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**



**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

Il lotto 18 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, [REDACTED]

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

In base alla documentazione fornita dall'amministratore in data 08.09.22 l'u.i.u ha una morosità di €. 111,73.

I mill. Di proprietà sono mill 0,31-

Le spese ordinarie annue di gestione ammontano a circa 60,00.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Posto auto scoperto**

MQ. 10,00

**Calcolo della superficie commerciale**

Sup. posto auto mq. 10,00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00**



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00



Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00
--	----------

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 18	€. 7.600,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 25 pag. 34

3.18.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 36

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf



**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.18 LOTTO 18 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 36 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.18 allegato Doc. foto Lotto 18

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 18	Lotto 18
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 36, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita €. 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 18</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 19**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiassi – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 990 sub. 44 – Posto auto scoperto n. 70

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] S.R.L. detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] S.R.L. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] SRL detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] S.P.A. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted]  
 [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted]  
 [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] b.

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 70, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 19 ricade nella parte ovest del lotto nello spazio tra i due fabbricati E1 – E2, ed è identificato con il n. 70.



Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 19

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 44) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 44, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società S.R.L., c.f. con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Criaco Cinzia, è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 19

Il lotto 19 è posto auto scoperto identificato con il n. 70, sito nella parte ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 44).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 70 e si trova nella parte ovest tra i due fabbricati E1 – E2.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 44

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 19.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 260 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 19.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] S.R.L. l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 18 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

I mill. Di proprietà sono 0,31.

Le spese annue di gestione ordinaria ammontano a circa €/anno 60,00.

L'u.i.u risulta morosa, al 08.09.2022, di €. 111,73.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Posto auto scoperto

MQ. 10.00

##### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00



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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto € 8.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 7.600,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 7.600,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 19	€. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 26 pag. 34

3.19.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 44

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale



**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.19 LOTTO 19 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 44 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.19 allegato Doc. foto Lotto 19

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 19	Lotto 19
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 44, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita € 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 19</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 20**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filliasi – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 990 sub. 46 – Posto auto scoperto n. 72

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] S.R.L. detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] - Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].





Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 20

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 46) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 46, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 20

Il lotto 20 è posto auto scoperto identificato con il n. 72, sito nella parte ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 46).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 72 e si trova nella parte ovest tra i due fabbricati E1 – E2.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 46

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 20.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 270 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 20.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] 1.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 20 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito al box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

**Posto auto scoperto**

MQ. 10.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 400,00
--	----------

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto	



nello stato di "occupato":

€. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 20	€. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO**

3.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 27 pag. 35

3.20.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 46

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.20 LOTTO 20 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 46 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita



10.20 allegato Doc. foto Lotto 20

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 20	Lotto 20
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 46, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita €. 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 20</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 21**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiassi – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 990 sub. 48 – Posto auto scoperto n. 74

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] S.R.L. detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società A [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].





Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 21

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 48) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 48, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 21

Il lotto 21 è posto auto scoperto identificato con il n. 74, sito nella parte ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 48).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 74 e si trova nella parte ovest tra i due fabbricati E1 – E2.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 48

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 21.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 280 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 21.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società G

u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società Sede MILANO (MI) Codice fiscale e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di

**Titolare/Proprietario**

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale

**Titolare/Proprietario**

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società Sede GENOVA (GE) Codice fiscale

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio Sede ROMA (RM) Codice fiscale



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] 1.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 21 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

Mill. Di proprietà 0,31.

Spese ordinarie annuali € 60,00.

Spese insolute € 83,48.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Posto auto scoperto

MQ. 10.00

##### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00



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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto € 8.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 7.600,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 7.600,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 21	€. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.21 LOTTO 21 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 28 pag. 35

3.21.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 48

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.21 LOTTO 21 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48(C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.21 LOTTO 21 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale



**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.21 LOTTO 21 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 48 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.21 allegato Doc. foto Lotto 21

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 21	Lotto 21
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 48, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita € 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 21</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 22**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filliasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 56 – Posto auto scoperto n. 82

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] S.R.L. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].





Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 22

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 56) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 56, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 11,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Criaco Cinzia, è un contratto ultrannovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 22

Il lotto 22 è posto auto scoperto identificato con il n. 82, sito nella parte ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 56).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 82 e si trova nella parte ovest tra i due fabbricati E1 – E2.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 56

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 22.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 290 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it





**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 22 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

Mill. Di proprietà 0,31

Spese ordinarie di manutenzione €/anno 60,00.

Morosità al 08.09.2022 €. 108,58.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Posto auto scoperto

MQ. 10.00

##### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00



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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 22	€. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 30 pag. 36

3.22.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 56

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale



**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.22 LOTTO 22 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 56 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.22 allegato Doc. foto Lotto 22

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 22	Lotto 22
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 56, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 11 mq. rendita € 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 22</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 23**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filliasi – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 990 sub. 63 – Posto auto scoperto n. 89

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 89, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 23 ricade nella parte ovest del lotto nello spazio tra i due fabbricati E1 – E2, ed è identificato con il n. 89.



Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 23

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 63) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 63, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 11,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Criaco Cinzia, è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 23

Il lotto 23 è posto auto scoperto identificato con il n. 89, sito nella parte ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 63).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 89 e si trova nella parte ovest tra i due fabbricati E1 – E2.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 63

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 23.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 300 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 23.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società

u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società. Sede MILANO (MI) Codice fiscale e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di

**Titolare/Proprietario**

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società

e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società

**Titolare/Proprietario**

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale.

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio

trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società

. Sede ROMA (RM) Codice fiscale.



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 23 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo,   


Mill. Di proprietà 0,31

Spese ordinarie annue € 60,00

Non ci sono rate insolute.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Posto auto scoperto

MQ. 10.00

#### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00

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



Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle € 7.600,00



decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

**Risposta al nono punto del quesito**  
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 23	€. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**  
Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 30 pag. 36

3.23.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 63

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



10.23 LOTTO 23 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 63 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.23 allegato Doc. foto Lotto 23

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile non è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 23	Lotto 23
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 63, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 11 mq. rendita €. 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 23</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 24**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filliasi – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 990 sub. 64 – Posto auto scoperto n. 90

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]



Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 90, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 24 ricade nella parte ovest del lotto nello spazio tra i due fabbricati E1 – E2, ed è identificato con il n. 90.



Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 24

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 64) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 64, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 24

Il lotto 24 è posto auto scoperto identificato con il n. 90, sito nella parte ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 64).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 90 e si trova nella parte ovest tra i due fabbricati E1 – E2.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 64

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 24.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 310 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 24.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale 01834870154 e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L.

con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per

atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società

[REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 24 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Mill. Di proprietà 0,31

Spese ordinarie annuali € 60,00.

Spese insolite € 0,00.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Posto auto scoperto

MQ. 10.00

##### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00



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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto € 8.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 7.600,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 7.600,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 24	€. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.24 LOTTO 24 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 32 pag. 36

3.24.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 64

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.24 LOTTO 24 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.24 LOTTO 24 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale



**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.24 LOTTO 24 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 64 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.24 allegato Doc. foto Lotto 24

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 24	Lotto 24
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 64, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita €. 34.60.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 24</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 25**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 74 – Posto auto scoperto n. 100

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 100, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 25 ricade nella parte sud ovest del lotto in prossimità della sbarra di uscita, ed è identificato con il n. 100.



Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 25

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 74) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 74, C/6, classe 1 consistenza mq. 8,00, totale mq. 7,00, rendita €. 27.68.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 25

Il lotto 25 è posto auto scoperto identificato con il n. 100, sito nella parte sud ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

#### **Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 74).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 100 e in prossimità della sbarra di uscita.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 74

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 25.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 320 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 25.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED].  
Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L.

con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 25 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito al box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

**Posto auto scoperto**

MQ. 8.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Sup. posto auto mq. 8.00 x 1 = mq. 8,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 8.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		8.00	1,00	8.00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	8.00	€ 800,00	€ 6.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.400,00</b>

Valore lotto	€ 6.400,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 6.080,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 6.080,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	8	€ 6.400,00	€ 6.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.400,00</b>	<b>€ 6.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 320,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.080,00  
 Valore di stima arrotondato del lotto



nello stato di "occupato": € 6.080,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 25	€ 6.080,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.25 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 74 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 33 pag. 376

3.25.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 74

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.25 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB.74 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.25 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 74 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.25 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 74 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita



10.25 allegato Doc. foto Lotto 25

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 25	Lotto 25
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 74, C/6, classe 1 consistenza 8 mq., sup. totale 7 mq. rendita €. 27.68.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 25</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 6.080,00 (=seimilaottanta/00)</b>



**LOTTO 26**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiassi – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 990 sub. 55 – Posto auto scoperto n. 81

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED] [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 81, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 26 ricade nella parte ovest nello spazio tra i due fabbricati E1- E2, ed è identificato con il n. 81.



Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 26

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 55) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 55, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società , c.f. , con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA .

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio , è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 26

Il lotto 26 è posto auto scoperto identificato con il n. 81, sito nella parte sud ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 55).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 81 e si trova nella parte ovest tra i due fabbricati E1 – E2.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 55

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 26.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. **330** di **1046**

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 26.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per

atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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



Il lotto 26 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito al box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

**Posto auto scoperto**

MQ. 10.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10.00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 400,00
--	----------

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto	



nello stato di "occupato": € 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 26	€ 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.26 LOTTO 25 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 29 pag. 18

3.26.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 55

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.26 LOTTO 26 – FG. 129 MAPP. 990 SUB.55 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.26 LOTTO 26 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.26 LOTTO 26 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita



10.26 allegato Doc. foto Lotto 26

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 26	Lotto 26
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 55, C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita €. 36.40.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 26</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 27**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filliasi – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 61 – Posto auto scoperto n. 87

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]



Alla società [REDACTED] [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è estremamente tranquillo e frequentato solo dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno identificato con il n. 87, ricavato sullo scoperto identificato dal mapp. 990 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da tre fabbricati individuati con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portierato e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 27 ricade nella parte ovest in prossimità dell'edificio E1, ed è identificato con il n. 87.



Il condominio è denominato Condominio San Paolo, oggi amministrato da [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate. L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Nel complesso lo stato manutentivo è buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 27

**Posto auto scoperto (mapp. 990 sub. 61) (C/6)**, piano terra via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 990 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 776;
- \* a sud con i mapp.li 166/167/168/88;
- \* ad est con i mapp.li 1551/778;
- \* ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 990 sub. 61, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34.60.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

**NOTA BENE: Non è stato possibile capire a quale appartamento sia abbinato il lotto.**

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 27

Il lotto 27 è posto auto scoperto identificato con il n. 87, sito nella parte sud ovest del lotto 990 e facente parte del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud dei lotti con accesso da via Filiasi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di 8.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine e dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può definirsi più che buono anche se sarebbe opportuno rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 990 sub. 61).**

Il posto auto è identificato all'interno dello scoperto con il numero 87 e si trova nella parte ovest in prossimità del fabbricato E1.

L'area è asfaltata e delimitata da linee bianche il numero necessita di essere rinforzato. Non è stato possibile capire se e a quale appartamento sia dato in uso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Variante n. 44\_1968 – Abitabilità n.66609/70

**Intestataro:** [REDACTED]

**Per lavori:** Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 990 sub. 61

**Tipo pratica:** DVR 6708/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 27.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 340 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 27.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società Sede MILANO (MI) Codice fiscale e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di

**Titolare/Proprietario**

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale

**Titolare/Proprietario**

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società Sede GENOVA (GE) Codice fiscale

**Titolare/Proprietario**

Alla società

XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società Sede ROMA (RM) Codice fiscale



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 27 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito al box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata, si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

**Posto auto scoperto**

MQ. 10.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Sup. posto auto mq. 10.00 x1 = mq. 10,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10.00	1,00	10.00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10.00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10.00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 400,00
--	----------

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.600,00
Valore di stima arrotondato del lotto	



nello stato di "occupato": €. 7.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 27	€. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.27 LOTTO 27 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 55 (C6)

3.a4 allegato Estratto mappa fg. 129 mapp. 990

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 15 pag. 31

3.27.1 allegato planimetria catastale mapp. 990 sub. 61

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.27 LOTTO 27 – FG. 129 MAPP. 990 SUB.61 (C6)

4.a allegato Variante n. 44\_1968 - ed. E1-E2.pdf

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.27 LOTTO 27 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 61 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.b allegato Condominio San Paolo- Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.27 LOTTO 27 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 61 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita



10.27 allegato Doc. foto Lotto 27

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 27	Lotto 27
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 61 C/6, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita €. 36.40.
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 27</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 28**Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Fillasi civ. 21 int. 2 – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 750 sub. 452 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 21 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza



edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla DF Consulting s.r.l.

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati.

Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 28

**Abitazione (mapp. 750 sub. 452) (A/2)**, piano terra e primo in via Jacopo Filiasi civ. 21 int. 2 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 452, A/2, classe 3 consistenza 6 vani sup. totale 121 mq., sup. totale escluse aree scoperte 121 mq. rendita €.

766.32.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è adibito ad affittanza turistica; non è stato possibile vedere alcune stanze in quanto occupate nè è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 28**

Il lotto 28 è costituito da un appartamento posto al piano ammezzato ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano sesto, il tutto facente parte del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde.

Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimato e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già

ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo. Il civ. 21 si trova sul pettine a nord del lotto dove i lavori sono già ultimati. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica. Il condominio è dotato di ascensore. Le finiture interne del vano scala, seppur datate, si presentano in buono stato manutentivo.

#### **Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 452).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova nel fabbricato A/5 (si veda allegato 4.f) al piano ammezzato e sesto con ingresso dal civ. 21 int. 2.

L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, wc, camera ripostiglio disimpegno altre due camere e un servizio igienico.

Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione ma in buono stato manutentivo. Il pavimento del soggiorno e del corridoio sono in marmo e le pareti sono tinteggiate. La cucina ed il servizio igienico hanno pavimento e rivestimenti in piastrelle; nelle camere il pavimento è in parquet e le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in pvc con vetro doppio; le tapparelle sono in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi discreto.

Al piano sesto, attraverso il corridoio comune, si accede alla cantina di pertinenza esclusiva. Non è stato possibile accedere alla cantina.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Difformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** CILA per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Ecobonus 110%

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 452

Tipo pratica: DVR VE0007308 DEL 18/01/2006

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 28.**



**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 28.**

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].



**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**



### 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

Il lotto 28 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società 

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 452 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u P1) sono 5,38; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 5,9.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di €. 9.617,91 (inquilino) e € 1038,48 (proprietario) come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1850,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, le finiture interne e considerando anche il vantaggio derivante dall'efficientamento energetico in corso si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1850,00.

#### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

#### 8.3 VALUTAZIONE CORPI



Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Abitazione

##### Piano primo

Ingresso mq. 10.00  
 Cucina mq. 9.00  
 Soggiorno mq. 20.22  
 Disimpegno mq. 1.32  
 Bagno mq. 3.38  
 Camera mq. 14.10  
 Ripostiglio mq. 3.73  
 Disimpegno mq. 7.27  
 Camera mq. 14.38  
 Bagno mq. 3.09  
 Camera mq. 8.68

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 95.40 SUP. LORDA MQ.109

##### Piano sesto

Cantina mq. 3.30

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 3.30 SUP. LORDA MQ.3.91

Poggiolo mq. 7.66

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie cantina mq. 3.3 x 20% = mq. 0.66

Superficie Abitazione piano primo mq. 109 x 1 = mq. 109.00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 109.66

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 110.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		110.00	1,00	110.00	€ 1.850,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



## Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	110.00	€ 1.850,00	€ 203.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 203.500,00</b>

Valore lotto	€ 203.500,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 193.075,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 193.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	110	€ 203.500,00	€ 203.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 203.500,00</b>	<b>€ 203.500,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.175,00

Costo per attestato di prestazione Energetica € 250,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 193.075,00



Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": €. 193.000,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici  
circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 28	€. 193.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.28 LOTTO 28 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 2 pag. 9

3.28.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 452

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.28 LOTTO 28 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)

4.e allegato A – L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24 del 2001

4.f1 allegato A – Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.28 LOTTO 28 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)



- 7.a allegato Contratto di locazione  
7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.28 LOTTO 28 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 452 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.28 allegato Doc. foto Lotto 28

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 28</b>	<b>Lotto 28</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 452, A/2, classe 3 consistenza 6 vani sup.totale 121 mq., sup. totale escluse aree scoperte 121 mq. rendita €. 766.32
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 28</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 193.000,00 (=centonovantatremila/00)</b>



**LOTTO 29****Località/Frazione Mestre**

Via Jacopo Fillasi civ. 21 int. 4 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 454 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 21 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.



Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla   


Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati.

Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 29

**Abitazione (mapp. 750 sub. 454) (A/2)**, piano terra e primo in via Jacopo Filiasi civ. 21 int. 4 a Mestre Venezia.

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 454, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup. totale 109 mq., sup. totale escluse aree scoperte 106 mq. rendita €. 766.32.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato con contratto di sublocazione da parte della [REDACTED]. Il contratto è stato stipulato in data 01/11/2021 e registrato il 11/11/21 con id. TJN21T024543000KI; l'importo del canone annuo è di €. 8.400,00 (All. 7.29).

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 29**

Il lotto 29 è costituito da un appartamento posto al piano primo ed una cantina di pertinenza esclusiva, posta al piano sesto, il tutto facente parte del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde. Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimata e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo.

Il civ. 21 si trova sul pettine a nord del lotto dove i lavori sono già ultimati. Il vano scale è signorile con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con finitura plastica.  
Il condominio è dotato di ascensore. Le finiture interne del vano scala, seppur datate, si presentano in buono stato manutentivo.

#### **Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 454).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al piano primo e sesto con ingresso dal civ. 21 int. 4. L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, bagno, stanza, due camere, wc, ripostiglio, disimpegno.

Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione ma in discreto stato manutentivo. Il pavimento del soggiorno e del corridoio sono in marmo e le pareti sono tinteggiate. La cucina ed i servizi igienici (di cui uno cieco) hanno pavimento e rivestimenti in piastrelle; nelle camere il pavimento è in parquet e le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetro doppio e le tapparelle sono in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

I terrazzini hanno pavimento in piastrelle realizzato in occasione dei lavori di efficientamento energetico. I parapetti sono nuovi ed esternamente il cappotto è già ultimato.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi più che discreto.

Al piano sesto, attraverso il corridoio comune, si accede alla cantina di pertinenza esclusiva. Non è stato possibile accedere alla cantina.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Diformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Ecobonus 110%

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 454

Tipo pratica: DVR VE0007308 DEL 18/01/2006

### **4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 29.**



**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 29.**

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società Sede MILANO (MI) Codice fiscale e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di

**Titolare/Proprietario**

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/926 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale

**Titolare/Proprietario**

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società Sede GENOVA (GE) Codice fiscale

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00



### 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

Il lotto 29 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f. 90120360277, amministrato dalla società XXXXXXXXXX

Il condominio ha lavori di efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 454 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u P3) sono 5,26; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 5,5.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di € 898,57 (proprietario) e € 11.283,40 (inquilino) e € 2.129,48 (inquilino precedente) come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1850,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, le finiture interne e considerando anche il vantaggio derivante dall'efficientamento energetico in corso si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1950,00.

#### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

#### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**



**Abitazione**

Piano primo

Ingresso mq. 13.60  
 Cucina mq. 8,00  
 Soggiorno mq. 17.00  
 Stanza mq. 9.26  
 Disimpegno mq. 3.55  
 Bagno mq. 4.93  
 Camera mq. 12.00  
 Ripostiglio mq. 2.99  
 Wc mq. 3.03  
 Camera mq. 16.82

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 91.18 SUP. LORDA MQ. 103,00

Terrazzo/Loggia mq. 9.53

Piano sesto

Cantina mq. 3.30

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 3.30 SUP. LORDA MQ. 3.91
**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie cantina mq. 3.3 x 20% = mq. 0.66

Superficie Abitazione piano primo mq. 103 x 1 = mq. 103.00

Sup. terrazzo/loggia mq. 9.53 x 35% = mq. 3.33

---

 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 106,99
**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 107.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		107.00	1,00	107.00	€ 1.950,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	107	€ 1.950,00	€ 208.650,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 208.650,00</b>



Valore lotto	€ 208.650,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 197.967,50
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 197.500,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	107	€ 208.650,00	€ 208.650,00
TOTALE			€ 208.650,00	€ 208.650,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.432,50

Costo per attestato di prestazione Energetica € 250,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 197.967,50

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 197.500,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 29	€. 197.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.29 LOTTO 29 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 3 pag. 27

3.29.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 454

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.29 LOTTO 29 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.29 LOTTO 29 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.29 LOTTO 29 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 454 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.29 allegato Doc. foto Lotto 29



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 29	Lotto 29
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 454, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup.totale 109 mq., sup. totale escluse aree scoperte 106 mq. rendita €. 894,04
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 29</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 197.500,00 (=centonovantasettemilacinquecento/00)</b>



**LOTTO 30**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi– 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 750 sub. 368 – Posto auto scoperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della



detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate.

L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage ed in parte piantumato con camminamenti di accesso ai vari fabbricati.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla   


Lo stato manutentivo è molto buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 30

**Posto auto scoperto (mapp. 750 sub. 368) (C/6)**, piano terra in via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 368, C/6, classe 1 consistenza 12 mq sup. totale 12 mq., rendita €41.52.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 30

Il lotto 30 è un posto auto scoperto facente parte del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo identificato con il n. 75. Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia. Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde. Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimato e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno a nord e l'altro a sud del lotto, con ingresso da via J.Filiasi. La parte esterna del fabbricato è destinata alla circolazione per l'accesso ai garage e ai post auto; tra i fabbricati ci sono delle aiuole a verde.

Il posto auto (lotto 30 n. 75), come si può vedere dall'elaborato planimetrico catastale si trova nella parte nord est del lotto tra i primo fabbricati a pettine ed è delimitato linee di vernice. Al momento del sopralluogo il lotto risultava occupato dai materiali per i lavori edili in corso.

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 750 sub. 368).**

Il posto auto catastalmente individuato dal sub. 368, corrisponde al n. 75 come da numerazione a terra. È asfaltato e al momento del sopralluogo occupato da materiale del cantiere edile in corso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Difformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Ecobonus 110%

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 368

Tipo pratica: DVR 6683/0/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 30.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.



In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 30.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] - Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 30 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha lavori di efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 368 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u S44) sono pari a mm.0,27.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di €182,38 come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non necessita di APE.



## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

**Posto auto scoperto**

MQ. 12,00

**Calcolo della superficie commerciale**

Sup. posto auto mq. 12,00 x 1 = mq. 12,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 12,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup		12,00	1,00	12,00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



	Equivalente		
Posto auto scoperto	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 9.600,00</b>

Valore lotto € 9.600,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 9.120,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 9.100,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto [C6]	12	€ 9.600,00	€ 9.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 9.600,00</b>	<b>€ 9.600,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 480,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle € 9.120,00  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": € 9.100,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.



L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 30	€ 9.100,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.30 LOTTO 30 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 4 pag. 27

3.30.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 368

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.30 LOTTO 30 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.30 LOTTO 30 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.30 LOTTO 30 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 368 (C6)



10.a allegato Atto di compravendita

10.30 allegato Doc. foto Lotto 30

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 30	Lotto 30
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 368, C/6, classe 1 consistenza mq. 12,00 rendita €. 41,52
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 30</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.100,00 (=novemilacento/00)</b>



**LOTTO 31**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi– 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 307 – Posto auto esterno (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno ricavato sullo scoperto di pertinenza di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della



detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate.

L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage. Tra un fabbricato e l'altro ci sono delle aiuole verdi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla 



Lo stato manutentivo è molto buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 31

**Posto auto scoperto (mapp. 750 sub. 307) (C/6)**, piano terra in via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 307, C/6, classe 1 consistenza 12 mq sup. totale 12 mq., rendita €41.52.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRMI UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 31

Il lotto 31 è un posto auto scoperto facente parte del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo identificato con il n. 13.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde.

Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimato e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo. Il posto auto (lotto 31 n. 13), come si può vedere dall'elaborato planimetrico catastale si trova nella parte più a nord del lotto in corrispondenza dell'ultimo fabbricato ed è delimitato linee di vernice.

#### **Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 750 sub. 307).**

Il posto auto catastalmente individuato dal sub. 307, corrisponde al n. 13; è asfaltato e si trova in prossimità della curva.

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



## Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Difformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** CILA n. palazzina A

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Difformità parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 307

Tipo pratica: DVR 6683/1996

**4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 31.**

**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 31.**

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



6.4 Altre limitazioni d'uso  
Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 31 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha lavori di efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 368 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u S47) sono pari a mm.0,27.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute sono pari per la gestione ordinaria a €. 195,43 si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non necessita di APE.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA



La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Posto auto scoperto

MQ. 12,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 12,00 x 1 = mq. 12,00

#### TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 12,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup		12,00	1,00	12,00	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 9.600,00</b>

Valore lotto

€ 9.600,00



Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 9.120,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 9.100,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto [C6]	12	€.9.600,00	€.9.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.9.600,00</b>	<b>€.9.600,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 480,00
--	-----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.120,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 9.100,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**  
Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 31	€. 9.100,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.31 LOTTO 31 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 6 pag. 28

3.31.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 307

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.31 LOTTO 31 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.31 LOTTO 31 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.31 LOTTO 31 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 307 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.31 allegato Doc. foto Lotto 31

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA.



**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto 31</b>	<b>Lotto 31</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 307, C/6, classe 1 consistenza mq. 12,00 rendita €. 41,52
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 31</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.100,00 (=novemilacento/00)</b>



**LOTTO 32**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Jacopo Filiasi– 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 344 Posto auto scoperto n. 50 (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] S.R.L. detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE

Pag. 393 di 1046

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un posto auto esterno ricavato sullo scoperto di pertinenza di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza



edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate.

L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Purtroppo, alcune strisce e alcuni numeri sono appena leggibili.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage. Tra un fabbricato e l'altro ci sono delle aiuole verdi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla  

Lo stato manutentivo è molto buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 32

**Posto auto scoperto (mapp. 750 sub. 344) (C/6)**, piano terra in via Jacopo Filiasi a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 344, C/6, classe 1 consistenza 10 mq sup. totale 10 mq., rendita €34.60

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**NOTA BENE**

Nelle visure catastali l'unità immobiliare risulta intestata a:

1. [REDACTED] ( [REDACTED] ) Nat [REDACTED] il [REDACTED]  
Diritto di: Usufrutto per 1/1
2. XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM) Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

Essendo la signora [REDACTED] deceduta in data 22.02.2018 come da certificato di morte allegato vi è stata estinzione dell'usufrutto e riacquisizione del pieno titolo di proprietà.

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] S.R.L., c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile sapere se e a chi è locato il lotto.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 32**

Il lotto 32 è un posto auto scoperto facente parte del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo identificato con il n. 50. Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia. Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde. Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con

super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimata e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo.

Il posto auto (lotto 32 n. 50), come si può vedere dall'elaborato planimetrico catastale si trova nella parte più a sud del lotto in prossimità dell'ingresso allo scoperto condominiale

**Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 750 sub. 344).**

Il posto auto catastalmente individuato dal sub. 344, corrisponde al n. 50; è asfaltato e si trova in prossimità dell'ingresso.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Uniformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** CILA n. palazzina A

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Difficoltà parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 344

Tipo pratica: DVR 6683/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 32.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Pag. 397 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periztribunale.venezia.it



Classificazione acustica 4.  
 Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
 Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
 Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 32.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].



## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 32 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha lavori di efficientamento energetico 110% in corso.



Come da comunicazione dell'amministratore del 27.07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 344 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u F2 unitamente al sub. 97) sono pari a mm.4,07.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute sono pari per la gestione ordinaria a €. 1.216,43 si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non necessita di APE.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, vista la posizione in cui si trova il posto auto ovvero una zona comoda ai mezzi di trasporto per Venezia e vicina alla tangenziale di Mestre raggiungibile senza passare per il centro città; trattandosi di un posto auto all'interno di una proprietà privata si ritiene equo applicare un valore €/mq. 800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Posto auto scoperto

MQ. 10,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 10,00 x1 = mq. 10,00

#### TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup		10,00	1,00	10,00	€ 800,00

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



Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto [C6]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.000,00</b>	<b>€ 8.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 7.600,00



trova:

Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": €. 7.600,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici  
circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 32	€. 7600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

2.32.1 allegato Certificato di morte usufruttuaria

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.32 LOTTO 32 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 36 pag. 38

3.32.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 344

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.32 LOTTO 32 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.32 LOTTO 32 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.32 LOTTO 32 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 344 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.32 allegato Doc. foto Lotto 32

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 32</b>	<b>Lotto 32</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 344, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00 rendita €. 34,60
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 32</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)</b>



**LOTTO 33**Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Filiati n. 53– 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 47 – Garage (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è un garage in un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della



detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla 

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati.

Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla 

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso delle sbarre elettrificate.

L'area è asfaltata e i vari posti auto sono riconoscibili grazie ai numeri dipinti a terra e alle strisce bianche che li delimitano.

Lo spazio esterno è in parte adibito a circolazione delle vetture per l'accesso ai posti auto e ai garage. Tra un fabbricato e l'altro ci sono delle aiuole verdi.

Lo stato manutentivo è molto buono.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 33

**Garage (mapp. 750 sub. 47) (C/6)**, piano terra in via Jacopo Filiasi civ. 53 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;

- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 47, C/6, classe 8 consistenza 10 mq sup. totale 12 mq., rendita €.103,29.

### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Criaco Cinzia, è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile reperire il contratto di locazione di subaffitto.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 33

Il lotto 33 è costituito da un garage facente parte del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia. Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde. Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimata e una parte ancora con le

vecchie finiture.

Tuttavia, considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo.

Il posto auto (lotto 33), come si può vedere dall'elaborato planimetrico catastale si trova in prossimità dell'accesso al vano scale civ. 53.

#### **Posto auto scoperto (fg. 129, mapp. 750 sub. 47).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al piano terra del pettine centrale del fabbricato A.

Il garage rispetto al fabbricato è orientato sul lato nord della parte di fabbricato dove si trova.

La porta di accesso è a basculante in ferro verniciato.

Il pavimento è in cls liscio e le pareti sono tinteggiate. Il garage è dotato di impianto elettrico funzionante.

Lo stato di manutenzione è normale.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Diformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021 Intestatario

Condominio San Giorgio 2

**Per lavori:** Ecobonus 110%

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 47

**Tipo pratica:** DVR 6319/1965

### **4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 33.**

### **4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento

Pag. 408 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



e di espansione.  
 NTA art. 8  
 Classificazione acustica 4.  
 Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
 Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
 Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 33.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]



## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBOLDI 1, contro [REDACTED] sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio TROILI LUCA.

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 33 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha lavori di efficientamento energetico 110% in corso.



Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 47 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u S46) sono pari a mm.0,19.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute che ammontano a circa € 1758,89 da ripartire tra proprietario e inquilino e comprensive anche delle spese di riqualificazione energetica. Per una quantificazione più dettagliata si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non necessita di APE.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Dato il fabbricato di cui fa parte, le finiture, la vetusta e la dimensione si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.100,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Garage

MQ. 12,00

##### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 12,00 x1 = mq. 12,00

#### TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 12,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
GARAGE	sup		12,00	1,00	12,00	€ 1100,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



## Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
TOTALE			€ 13.200,00

Valore lotto € 13.200,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 12.540,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 12.500,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GARAGE	GARAGE [C6]	12	€ 13.200,00	€ 13.200,00
TOTALE			€ 13.200,00	€ 13.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 660,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € 12.540,00

Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": € 12.500,00



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

L'u.i.u non è necessario.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 33	€. 12.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.33 LOTTO 33 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 1 pag. 60

3.33.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 47

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.33 LOTTO 33 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.33 LOTTO 33 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale



**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.33 LOTTO 33 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 47 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.33 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 33</b>	<b>Lotto 33</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 47, C/6, classe 8 consistenza mq. 10,00, sup. totale mq. 12 rendita €. 103,29
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 33</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 12.500,00 (=dodicimilacinquecento/00)</b>



**LOTTO 34****Località/Frazione Mestre**

Via Jacopo Fillasi civ. 53 int. 9 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 539 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 53 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.



Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla   


Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati.

Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 34

**Abitazione (mapp. 750 sub. 539) (A/2)**, piano terra e primo in via Jacopo Filiasi civ. 53 int. 9 a Mestre Venezia.

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 539, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup. totale 118 mq., sup. totale escluse aree scoperte 112 mq. rendita €. 894,04.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è adibito, non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 34**

Il lotto 34 è costituito da un appartamento posto al piano quarto ed una cantina di pertinenza esclusiva posta al piano sesto, il tutto facente parte del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde. Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimato e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo. Il civ. 53 si trova sul pettine centrale. L'appartamento è un appartamento di testa  
 Pag. 418 di 1046  
 Ver. 3.2.1

ovvero

orientato a nord est e sud.

Il condominio è dotato di ascensore. Le finiture interne del vano scala, seppur datate, si presentano in buono stato manutentivo.

#### **Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 539).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al quarto piano e sesto del fabbricato 3 (allegato 4.f) con ingresso dal civ. 53 int. 9.

L'appartamento si compone di un ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno e corridoio, un bagno completo di accessori igienico sanitari e finestrato, un wc cieco e tre camere.

Dalla cucina dal soggiorno e da tutte e tre le camere si accede a dei terrazzini: due orientati ad est, uno a nord ed uno a sud.

La porta di ingresso è blindata.

Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione ma in discreto stato manutentivo.

Il pavimento del soggiorno e del corridoio sono in marmo e le pareti sono tinteggiate. La cucina ed i servizi igienici hanno pavimento e rivestimenti in piastrelle; nelle camere il pavimento è in parquet e le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in pvc con vetro doppio; le tapparelle sono in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione estiva funzionante con due split interni.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi discreto.

Al piano sesto, attraverso il corridoio comune, si accede alla cantina di pertinenza esclusiva. Non è stato possibile accedere alla cantina.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Diformita interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Ecobonus 110%

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 539

Tipo pratica: DVR VE0007308 DEL 18/01/2006

### **4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**



A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 34.

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 34.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di A [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario



Alla società [REDACTED], l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a [REDACTED] LUCA TROILI di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] BANKING S.P.A (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

#### 6.2 Pignoramenti



- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 34 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio, c.f 90120360277, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 539 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u G10) sono 5,98; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 5,9.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di €. 8.510,49 (inquilino) e € 888,88 (proprietario) come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà.

La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, le finiture interne e considerando anche il vantaggio derivante dall'efficientamento energetico in corso si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1850,00.

#### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

#### 8.3 VALUTAZIONE CORPI



Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Abitazione

Piano primo

Ingresso mq. 7.10  
 Cucina mq. 7.50  
 Soggiorno mq. 24.50  
 Ripostiglio mq. 2.47  
 Disimpegno mq. 6.37  
 Bagno mq. 5.38  
 Camera mq. 6.72  
 Wc mq. 3.10  
 Camera mq. 11.00  
 Camera mq. 16.68

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 90.82 SUP. LORDA MQ.108

Piano sesto

Cantina mq. 3.30

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 3.30 SUP. LORDA MQ.3.91

Terrazzi mq. 13.41

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie cantina mq. 3.3 x 20% = mq. 0.66  
 Superficie Abitazione mq. 108 x 1 = mq. 108.00  
 Superficie Terrazze mq. 13.41 x 35% = mq. 4.69

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 113.35

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 113.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		113.00	1,00	113.00	€ 1.850,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



## Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	113.00	€ 1.850,00	€ 209.050,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 209.050,00</b>

Valore lotto	€ 209.050,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 198.347,50
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 198.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	113	€ 209.050,00	€ 209.050,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 209.050,00</b>	<b>€ 209.050,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.452,50

Costo per attestato di prestazione Energetica € 250,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 198.347,50



Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": €. 198.000,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici  
circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 34	€. 198.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.34 LOTTO 34 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (A2)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 5 pag. 10

3.34.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 539

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.34 LOTTO 34 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (A2)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021



**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.34 LOTTO 34 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.34 LOTTO 34 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 539 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.34 allegato Doc. foto Lotto 34

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 34</b>	<b>Lotto 34</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 539, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup.totale 118 mq., sup. totale escluse aree scoperte 112 mq. rendita €. 894,04
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 34</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 198.000,00 (=centonovantottomila/00)</b>



**LOTTO 35**Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Fillasi civ. 55 int. 3 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 542 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 53 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.



Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla DF Consulting s.r.l.

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati.

Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 35

**Abitazione (mapp. 750 sub. 542) (A/2)**, piano primo in via Jacopo Filiasi civ. 55 int. 3 a Mestre Venezia.

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 542, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 85 mq., sup. totale escluse aree scoperte 85 mq. rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. 0 [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è adibito a locazione turistica; non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 35**

Il lotto 35 è costituito da un appartamento posto al piano primo del fabbricato A (nel corpo centrale) di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde.

Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimata e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo.

Il condominio è dotato di ascensore. Le finiture interne del vano scala, seppur datate, sono in buono stato.

presentano in buono stato manutentivo.

**Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 542).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al primo piano del fabbricato centrale (allegato 4.f) con ingresso dal civ. 55 int.3.

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta conforme alla concessione in sanatoria n. 24973/00-24 e si compone di un ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, e due camere da letto.

I pavimenti sono in parte dell'epoca di costruzione, in parte rifatti.

Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni sono in pvc con vetro doppio; i rotolanti sono in plastica. La porta di ingresso è blindata.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi più che discreto.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Difformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** CILA n. palazzina A

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Difformità parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 542

Tipo pratica: DVR VE0007308 DEL 18/01/2006

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato attuale dei luoghi è conforme allo stato autorizzato con la sanatoria 24973/00-24 mentre differisce da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è pertanto possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 35.**

**I costi di regolarizzazione**

Sarà necessario presentare una nuova planimetria catastale

I costi di regolarizzazione stimati ammontano forfettariamente ad € 500,00 comprensivi di spese professionali e diritti di segreteria per il docfa.

**Costo di regolarizzazione catastale € 500,00**



**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 35.**

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società

XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di



compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**



### 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

Il lotto 35 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla XXXXXXXXXXXX

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 542 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u F2) sono 4,07; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 4,4.

L'u.i.u ha spese condominiali ordinarie insolute di €. 5.287,76 e spese straordinarie dovute per € 7.064,57 come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, le finiture interne e considerando anche il vantaggio derivante dall'efficientamento energetico in corso si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1850,00.

#### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

#### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**



**Abitazione**

Piano primo

Ingresso mq. 7,00  
 Ripostiglio mq. 1,50  
 Soggiorno/cottura mq. 23,00  
 Disimpegno mq. 9,00  
 Bagno mq. 4,75  
 Camera mq. 10,80  
 Camera mq. 15,75

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 71,80 SUP. LORDA MQ. 83,00
**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie Abitazione mq. 83,00 x 1 = mq. 83,00

---

 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 83,00
**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 83,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		83,00	1,00	83,00	€ 1.850,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	83,00	€ 1.850,00	€ 153.550,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.550,00</b>

Valore lotto € 153.550,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 145.122,50

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 145.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



ABITAZIONE	Abitazione [A2]	83.00	€ 153.550	€ € 153.550
<b>TOTALE</b>			€ 153.550	€ € 153.550

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.677,50

Costo per regolarizzazione catastale € 500,00

Costo per attestato di prestazione Energetica € 250,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 145.122,50

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 145.000,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 35	€. 145.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.35 LOTTO 35 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (A2)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 7 pag. 11

3.35.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 542

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.35 LOTTO 35 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (A2)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227del 27.10.2021

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.35 LOTTO 35 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.35 LOTTO 35 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 542 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.35 allegato Doc. foto Lotto 35

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA



**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto 35</b>	<b>Lotto 35</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 542, A/2, classe 4 consistenza 5.5 vani sup.totale 85 mq., sup. totale escluse aree scoperte 85 mq. rendita €. 812,39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 35</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 145.000,00 (=centoquarantacinquemila/00)</b>



**LOTTO 36**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Jacopo Filiasi civ. 55 int. 5 – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 750 sub. 544 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED].. detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) [REDACTED]  
 immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari costituenti i lotti 4/7/12/40/41 sono stati esclusi dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 53 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con



protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati.

Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 36

**Abitazione (mapp. 750 sub. 544) (A/2)**, piano secondo e sesto in via Jacopo Filiasi civ. 55 int. 5 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

##### Identificativi catastali:

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 544, A/2, classe 4 consistenza 4,5 vani sup.  
totale 72 mq., sup. totale escluse aree scoperte 72 mq. rendita  
€ 664,68.

### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### NOTA BENE

Nella visura catastale l'immobile risulta intestato come segue:

1. [REDACTED] (CSGMRA24B66L407V) Nata a TREVISO (TV) il 26/02/1924  
Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM) Diritto di: Nuda proprietà per 1/1.

Essendo la signora [REDACTED] deceduta, come da certificato allegato 2.32.1 la proprietà esclusiva è nuovamente in capo alla [REDACTED]

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. 0 [REDACTED] in sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'immobile né reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 36

Il lotto 36 è costituito da un appartamento posto al piano secondo e sesto del fabbricato A (nel corpo centrale) di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato



conformità edilizia e catastale del lotto 36.

#### I costi di regolarizzazione

Sarà necessario presentare CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 per la regolarizzazione delle difformità.

I costi di regolarizzazione stimati ammontano forfettariamente ad € 2500,00 comprensivi di spese professionali, oneri sanzionatori e diritti di segreteria.

**Costo di regolarizzazione catastale € 2.500,00**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 36.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [redacted] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [redacted]

Pag. 444 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



[REDACTED]  
[REDACTED] - Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

Costo di cancellazione: € 35,00



**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 36 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla [REDACTED].

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27.07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 544 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u F4) sono 3,57; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 3.7.

L'u.i.u ha spese condominiali insolute di €. 6.604,536 oltre a quelle straordinarie per la ristrutturazione del fabbricato per la cui quantificazione si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, le finiture interne e considerando anche il vantaggio derivante dall'efficientamento energetico in corso si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1850,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e la planimetria catastale.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Abitazione

Piano primo

Ingresso mq. 8,00  
 Ripostiglio mq. 2,17  
 Soggiorno mq. 21,68  
 Cucina mq. 9,00  
 Bagno mq. 6,39  
 Camera mq. 16,00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 63,20 SUP. LORDA MQ. 72,00

Cantina

Utili mq. 4,00 Sup. Lorda mq. 5,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie Abitazione mq. 72,00 x 1 = mq. 72,00

Cantina mq. 5,00 x 0,6 = mq. 3,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 75,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 75,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		75,00	1,00	75,00	€ 1.850,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	75,00	€ 1.850,00	€ 138.750,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 138.750,00</b>



Valore lotto	€.138.550,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€.122.125,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 122.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	75.00	€.138.750,00	€.138.750,00
TOTALE			€.138.750,00	€.138.750,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 13.875,00

Costo per regolarizzazione edilizia € 2.500,00

Costo per attestato di prestazione Energetica €. 250,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 122.125,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 122,00,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 36	€. 122.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

2.32.1 allegato certificato di morte usufruttuaria

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.36 LOTTO 36 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 544 (A2)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 35 pag. 38

3.36.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 544

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.36 LOTTO 36 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 544 (A2)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.36 LOTTO 36 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 544 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.36 LOTTO 36 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 544 (A2)



10.a allegato Atto di compravendita

10.34 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 36</b>	<b>Lotto 36</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 544, A/2, classe 4 consistenza 4.5 vani sup.totale 72 mq., sup. totale escluse aree scoperte 72 mq. rendita €. 664,68
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 36</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 122.000,00 (=centoventiduemila/00)</b>



**LOTTO 37**Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Filiassi civ. 59 – 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 750 sub. 97 – Garage (C6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] --. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a

Pag. 451 di 1046

Ver. 3.2.1



firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del GE, in data 15.09.2022 i lotti 4/7/12/40/41 sono stati esclusi dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 53 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e



dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla  

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 37

**Garage (mapp. 750 sub. 97) (C/6), piano terra via Jacopo Filiasi civ. 59 a Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

##### Identificativi catastali:

\* Fg. 129 mapp. 750 sub. 97, C/6, classe 8 consistenza 14 mq, sup. catastale 16 mq. rendita € 664,68.

### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### NOTA BENE

Nella visura catastale l'immobile risulta intestato come segue:

1. [REDACTED] (CF CSGMRA24B66L407V) Nata a TREVISO (TV) il 26/02/1924 Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM) Diritto di: Nuda proprietà per 1/1.

Essendo la [REDACTED] deceduta, come da certificato allegato 2.32.1 la proprietà esclusiva è nuovamente in capo alla [REDACTED]

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultrannovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'immobile né reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 37

Il lotto 37 è costituito da un garage posto al piano terra del fabbricato A di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo.

Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato



**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato.****Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 37.****Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale 01834870154 e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00079760328

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] SRL l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato



all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] E [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED]

Pag. 457 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@pertribunale.venezia.it



10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale  
XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

### 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

Il lotto 37 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27.07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 97 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u F2) sono 4.07.

Per la quantificazione esatta delle spese ordinarie e straordinarie si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per i box auto un valore variabile da €/mq. 1900,00 a €/mq. 2400,00.

Dato il fabbricato di cui fa parte, le finiture, la vetusta e la dimensione si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.100,00.

#### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

#### 8.3 VALUTAZIONE CORPI



Per il calcolo della superficie si farà riferimento alla superficie catastale.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Posto auto scoperto

MQ. 14.00

#### Calcolo della superficie commerciale

Sup. posto auto mq. 14.00 x1 = mq. 14,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	superficie		14	1,00	14.00	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	14.00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 14.000,00</b>

Valore lotto € 14.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 12.600,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 12.600,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage	Garage [C6]	14	€ 14.000,00	€ 14.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 14.000,00</b>	<b>€ 14.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 1.400,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 12.600,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 12.600,00

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

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendita.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 37	€. 12.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO



2.1 allegato Visura camerale

2.32.1 allegato certificato di morte usufruttuaria

### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.37 LOTTO 37 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 97 (C6)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 34 pag. 20

3.37.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 97

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.37 LOTTO 37 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 97 (A2)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.37 LOTTO 37 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 97 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.37 LOTTO 37 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 97 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.37 Immobile non visionato

#### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

#### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 37	Lotto 37
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 97 C/6, classe 8 consistenza 14 mq., sup. totale 16 mq. rendita €. 144,61.



**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 37**

**Valore di stima arrotondato del lotto nello  
stato di "OCCUPATO": € 12.600,00  
(=dodicimilaseicento/00)**

**LOTTO 38**Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Fillasi civ. 57 int. 8 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 555 – Abitazione (A2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio F. [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5006, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale 01834870154 e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale 00079760328.

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 57 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza



edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla DF Consulting s.r.l.

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati. Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 38

**Abitazione (mapp. 750 sub. 555) (A/2)**, piano terzo e sesto in via Jacopo Filiasi civ. 57 int. 8 a Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 555, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup. totale 108 mq., sup. totale escluse aree scoperte 105mq. rendita €. 894,04.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Criaco Cinzia, è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato; non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 38**

Il lotto 38 è costituito da un appartamento posto al piano terzo e sesto del fabbricato A (nel pettine n. 2) di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo. Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati, tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde.

Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimata e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia, considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo.

Il condominio è dotato di ascensore. Le finiture interne del vano scala, seppure datate 2016, si

presentano in buono stato manutentivo.

#### **Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 555).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al primo terzo e sesto del fabbricato A/2 (allegato 4.f) con ingresso dal civ. 57 int.8.

Non è stato possibile accedere all'appartamento, pertanto, per il distributivo e le finiture si sono prese a riferimento le altre unità abitative visitate.

L'appartamento si compone di un ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno, due camere una stanza e un wc cieco.

Dalla cucina e dalle due camere si ha accesso a due terrazze orientate a nord e a sud. e una camera.

I pavimenti sono dell'epoca di costruzione.

Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni sono in pvc con vetro doppio; i rotolanti sono in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante.

Al piano sesto si trova la cantina di pertinenza esclusiva.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi più che sufficiente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Difformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** CILA n. palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Difformità parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 555

Tipo pratica: DVR VE0007308 DEL 18/01/2006

### **4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Non essendo stato possibile accedere all'immobile non è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è pertanto possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 38.**

### **4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**



Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

**In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato. Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 36.**

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da [REDACTED] della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] scritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] ) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

[REDACTED] L'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio LUCA TROILI di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED]



trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667 [REDACTED] da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

**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

Il lotto 38 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società D. s.r.l.

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27.07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 542 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u E7) sono 5,48; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 5,5.

L'u.i.u ha spese condominiali ordinarie insolute di €. 7.696,34 oltre alle spese straordinarie dovute come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, le finiture interne e considerando anche il vantaggio derivante dall'efficientamento energetico in corso si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1850,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra titoli autorizzativi e planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Abitazione



## Piano primo

Ingresso mq. 8.48  
 Ripostiglio mq. 2.90  
 Cucina mq. 7.00  
 Soggiorno mq. 17.50  
 Disimpegno mq. 3.50  
 Bagno mq. 4.85  
 Camera mq. 11.92  
 Wc mq. 3.00  
 Camera mq. 16.90  
 Stanza mq. 9.26

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 85.31 SUP. LORDA MQ. 98.00

Terrazzo mq. 4.87  
 Loggia mq. 3.83

## Piano sesto

Cantina mq. 4.19

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 4.19 SUP. LORDA MQ. 4.88

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie Abitazione mq. 98,00 x 1 = mq. 98,00

Sup. terrazzo/loggia mq. 8.70 x 35% = mq. 3.04

Sup. cantina mq. 4.88 x 20% = mq. 0.97

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 102.01

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 102.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		102.00	1,00	102.00	€ 1.850,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	102.00	€ 1.850,00	€ 188.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 188.700,00</b>



Valore lotto	€ 188.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 179.015,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 179.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	102.00	€ 188.700,00	€ 188.700,00
TOTALE			€ 188.700,00	€ 188.700,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.435,00
--	------------

Costo per attestato di prestazione Energetica

€ 250,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

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

€ 179.015,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":

€ 179.000,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 38	€. 179.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.38 LOTTO 38 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 8 pag. 28

3.38.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 555

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.38 LOTTO 38 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.38 LOTTO 38 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.38 LOTTO 38 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 555 (A2)



10.a allegato Atto di compravendita

10.38 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 38</b>	<b>Lotto 38</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 555, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup.totale 108 mq., sup. totale escluse aree scoperte 105 mq. rendita €. 894,04
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 38</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 179.000,00 (=CENTOSETTANTANOVEMILA/00)</b>



**LOTTO 39****Località/Frazione Mestre**

Via Jacopo Fillasi civ. 59 int. 1 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 562 – Abitazione (A2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]1.

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] L. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]4.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere. La posizione è strategica anche per il collegamento alla tangenziale. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è sita in via Jacopo Filiasi al civ. 59 a Mestre-Venezia e fa parte di un fabbricato di tipo condominiale che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo formato una serie di fabbricati individuati con le lettere A – B - C – D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portierato e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1962 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza



edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato.

L'immobile ha una forma a pettine dove il corpo che si sviluppa parallelamente a via Filiasi è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano le attività commerciali e gli ingressi condominiali alle residenze e ai piani superiori i vari appartamenti. I denti del pettine sono 5 costituiti da fabbricati di 5 piani fuori terra con al piano terra i garage e gli ingressi condominiali alle varie scale, e ai piani superiori le residenze; al piano sesto (piano copertura) i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso ai garage lungo la quale sono stati ricavati posti auto scoperti esclusivi.

Il condominio è denominato Condominio San Giorgio, oggi amministrato dalla DF Consulting s.r.l.

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle ed in parte rivestite con il cappotto, rivestimento che sarà definitivo per l'intero immobile a lavori ultimati.

Gli infissi esterni sono dotati di rotolanti.

I pettini a nord del lotto più a nord del lotto (n. 4 e 5 nella sanatoria del 2001 – allegato 4.f) sono già completati con cappotto e nuovi parapetti delle terrazze.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, inoltre per effetto dei lavori in corso lo stato manutentivo del fabbricato può ritenersi già da ora ottimo.

## 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

### LOTTO 39

**Abitazione (mapp. 750 sub. 562) (A/2)**, piano ammezzato e sesto in via Jacopo Filiasi civ. 59 int. 1 a Mestre Venezia.

### DATI CATASTALI

#### Confini catastali

Il lotto fg. 129 mapp. 750 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con il mapp. 738;
- \* a sud con il mapp. 990/740 ;
- \* ad est con il mapp. di altro foglio;
- \* ad ovest con via Jacopo Filiasi.

#### Identificativi catastali:

- \* Fg. 129 mapp. 750 sub. 562, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup. totale 100 mq., sup. totale escluse aree scoperte 100mq. rendita €. 894,04.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 39**

Il lotto 39 è costituito da un appartamento posto al piano ammezzato e sesto del fabbricato A (nel pettine n. 2) di tipo residenziale all'interno del quartiere San Paolo. Il quartiere San Paolo nasce da un progetto di lottizzazione della seconda metà degli anni 60' e comprende una serie di fabbricati tra cui il fabbricato A e il fabbricato B entrambi edificati con Licenza edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 62400 del 1965. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/00 al n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per l'intero fabbricato dovute a difformità interne ed esterne dalla licenza edilizia. Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione che si avvale della detrazione del 110%. E' stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot.n. 18102021-2227 del 27.10.2021 con la quale sono state sanate alcune difformità relative alle sole parti comuni.

Ad oggi la pratica è in corso di definizione ed il tecnico incaricato sta predisponendo una Variante in corso lavori per ulteriori variazioni che si sono rese necessarie durante l'esecuzione dei lavori.

Unitamente a tutta la documentazione per l'ottenimento del superbonus 110% è già stato allegato alla procedura il certificato di conformità urbanistica dell'intero fabbricato. Al fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi lato via J.Filiasi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è asfaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai post auto esclusivi; tra un pettine e l'altro ci sono delle aiuole a verde.

Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pettini si sviluppano in 5 piani fuori terra e il sesto è la copertura piana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già ribadito, ad oggi l'intero condominio è oggetto di intervento di ristrutturazione con super bonus 110% quindi di fatto si presenta una parte ultimata e una parte ancora con le vecchie finiture.

Tuttavia considerando lo stato di avanzamento lavori (ad oggi i fabbricati 4 e 5 sono già ultimati) si ritiene di definire per l'intero fabbricato A uno stato di manutenzione ottimo.

Il condominio è dotato di ascensore. Le finiture interne del vano scala, seppur datate, si presentano in buono stato manutentivo.

**Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 562).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova al primo ammezzato con una cantina di pertinenza esclusiva al piano sesto del fabbricato A/2 (allegato 4.f) con ingresso dal civ. 59 int.1. L'appartamento ha un ottimo orientamento essendo orientato a nord est e sud. Esso si compone di ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno, tre camere, un servizio igienico completo di accessori igienico sanitari ed un wc più piccolo anch'esso finestrato.

La porta di ingresso è in legno massello. La casa ha pavimenti in legno in soggiorno e nelle camere; le altre stanze hanno pavimenti in piastrelle e nei bagni sono in piastrelle anche i rivestimenti. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in pvc con vetro doppio e rotolanti in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

Al piano sesto si trova la cantina di pertinenza esclusiva.

Lo stato di manutenzione per finiture e vetustà può definirsi più che discreto.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia fabbricati A - B

**Numero pratica:** Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Difformità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

**Numero pratica:** CILA n. palazzina A

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Difformità parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 750 sub. 562

**Tipo pratica:** DVR VE0007308 DEL 18/01/2006

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato attuale dei luoghi è conforme sia allo stato autorizzato con la sanatoria 24973/00-24 che a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è pertanto possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 39.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12, Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Pag. 479 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Z.T.O – PRG  
 Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.  
 NTA art. 8  
 Classificazione acustica 4.  
 Vincolo sismico OPCM 3274/2003.  
 Vincolo paesaggistico: centro edificato.  
 Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico.

In occasione dei recenti lavori di ristrutturazione il professionista incaricato ha allegato alla procedura l'asseverazione di conformità urbanistica del fabbricato.  
 Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 36.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] SRL l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED], l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù



di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED]  
 [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX  
 S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma [REDACTED]

[REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED], Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 39 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f 90120360277, amministrato dalla società XXXXXXXXXX.

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27.07.2022 i mill. di proprietà del mapp. 750 sub. 562 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u D2) sono 4,75; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 4,95.

L'u.i.u ha spese condominiali ordinarie insolute di €. 858,44 di competenza della proprietà ed €. 5.364,90 di competenza dell'inquilino oltre a spese straordinarie dovute come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, le finiture interne e considerando anche il vantaggio derivante dall'efficientamento energetico in corso si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1850,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Abitazione

Piano ammezzato

Ingresso mq. 7.77



Ripostiglio mq. 2.80  
 Cucina mq. 7.19  
 Soggiorno mq. 18.82  
 Disimpegno mq. 6.00  
 Bagno mq. 5.00  
 Camera mq. 7.87  
 Wc mq. 2.80  
 Camera mq. 7.04  
 Camera mq. 18.00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 83.29 SUP. LORDA MQ. 99.24

Piano sesto  
 Cantina mq. 1.30

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 1.30 SUP. LORDA MQ. 3.60

### Calcolo della superficie commerciale

Superficie Abitazione mq. 99.24 x 1 = mq. 99.24

Sup. cantina mq. 3.60 x 20% = mq. 0.72

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 99.96

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 100.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		100.00	1,00	100.00	€ 1.850,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	100.00	€ 1.850,00	€ 185.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 185.000,00</b>

Valore lotto € 185.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 175.750,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 175.000,00**



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	100	€ 185.000,00	€ 185.000,00
TOTALE			€ 185.000,00	€ 185.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 9.250,00

Costo per attestato di prestazione Energetica €. 250,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 175.750,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 175.000,00

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

L'u.i.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
<b>LOTTO 39</b>	<b>€. 175.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

3.a5 allegato Estratto fg. 129 mapp. 750

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 9 pag. 29

3.39.1 allegato planimetria catastale mapp. 750 sub. 562

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

4.e allegato A - L. E 1157\_1962 – Abitabilità n.62400/1965

4.f allegato A - Conc. in Sanatoria da 24973\_00 a 24973\_24

4.f1 allegato A - Cila per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc condominiale

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 562 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.39 allegato Doc. foto Lotto 39

### Risposta all'undicesimo punto del quesito



Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA.

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto 39</b>	<b>Lotto 39</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 562, A/2, classe 3 consistenza 7 vani sup.totale 100 mq., sup. totale escluse aree scoperte 100 mq. rendita €. 894,04
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 39</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 175.000,00 (=CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)</b>



**LOTTO 40**

Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Filiasi civ. 61 – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 598 – Abitazione (A/2)

**Il lotto è stato escluso dalla procedura per rinuncia al pignoramento in data 15.09.2022.**

**LOTTO 41**

Località/Frazione **Mestre**

Via Jacopo Filiasi – 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 66 – Garage (C6)

**Il lotto è stato escluso dalla procedura per rinuncia al pignoramento in data 15.09.2022.**



**LOTTO 42**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Leonida Bissolati civ. 6 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 121 – Magazzino (C/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA [REDACTED]

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre.

Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 oggi fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C: un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968, fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano terra del fabbricato C con accesso dal cortile interno.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

### **3.2 IDENTIFICATIVO CORPO**

#### **LOTTO 42**

**Magazzino (mapp. 2013 sub. 121) (C/2), piano terra via L.Bissolati n. 6, Mestre Venezia.**

#### **DATI CATASTALI**

##### **Confini catastali**

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

##### **Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 121, C/2, classe 11 consistenza 24 mq, sup. totale 28 mq., rendita €. 74,37.

### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 42

Il lotto 42 è costituito da un magazzino posto al piano terra del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968 e L.E n. 483/69.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 2° e del 1° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2° - 3° - 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano terra del fabbricato C con accesso dal cortile interno.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto

citofonico. Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Magazzino (fg. 139, mapp. 2013 sub. 121).**

L'u.i.u oggetto di esecuzione si trova nel fabbricato C, al piano terra con accesso dal cortile interno.

Al 02.01.2023 non è stato possibile accedere al magazzino per il quale non si è quindi in grado di descrivere finiture e vetusta.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C



Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 121

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al 02.01.2023 non è stato possibile accedere alla u.i.u oggetto di stima.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 42.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]



Codice fiscale

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio TROILI LUCA.

Costo di cancellazione: € 35,00



**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 42 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 121 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Per l'importo delle spese condominiali di pertinenza si rimanda ai documenti forniti dall'amministratore.

Per la categoria C2 non è necessario produrre APE.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce un valore variabile da €/mq. 1.900,00 a €/mq. 2.400,00. Considerando che non è stato possibile accedere all'u.i.u e quindi valutarne stato di conservazione e le finiture interne, né verificarne la conformità edilizia e catastale si ritiene equo applicare un valore pari ad un terzo del valore minimo di mercato, arrotondato, data la posizione centrale, a €/mq. 650,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Magazzino

Piano Terra

Magazzino mq. 22,00

TOT. SUP. UTILE MQ. 22,00 SUP. LORDA MQ.26,00

##### Calcolo della superficie commerciale

Superficie magazzino mq. 26,00 x coeff. 1 = mq. 26,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 26,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 26.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	sup lorda di pavimento		26.00	1,00	26.00	€ 650,00

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

Destinazione d'uso: magazzino

Magazzino [C/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAGAZZINO	26.00	€ 650,00	€ 16.900,00
TOTALE			€ 16.900,00

Valore lotto € 16.900,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 19.055,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 16.000,00**

Riassunto:



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
MAGAZZINO	Magazzino [C2]	26.00	€ 16.900,00	€ 16.900,00
TOTALE			€ 16.900,00	€ 16.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 845,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Magazzino

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.055,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 16.000,00

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

L'u.i.u non necessita di APE

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 42	€. 16.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.42 LOTTO 42 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 11 pag. 47

3.42.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 121

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.42 LOTTO 42 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.42 LOTTO 42 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.42 LOTTO 42 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 121 (C2)



10.a allegato Atto di compravendita

10.42 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 42</b>	<b>Lotto 42</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 42, C/2, classe 11 consistenza 24 mq., sup. totale 28 mq. rendita € 74,37
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 42</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 16.000,00 (=sedicimila/00)</b>



**LOTTO 43**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 8 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 11 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] A. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE

Pag. 500 di 1046





Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione di trova al piano quinto del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 43

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 11) (A/2), piano terra e quinto via L.Bissolati n. 6 scala A int. 8, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 11, A/2, classe 6 consistenza vani 6.5, sup. 117mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è adibita ad uso turistico.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 43**

Il lotto 43 è costituito da un appartamento posto al piano quinto scala A del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 11).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al quinto piano della scala A interno n. 8.

Oggi viene utilizzato come locazione turistica.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco. Pavimenti e rivestimenti sono stati rinnovati mentre infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termosifoni con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento è in buono stato manutentivo.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85



Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 11  
Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 43.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 43.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI)  
Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]. Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario



Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] .. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002



Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 43 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 11 sono 5,85 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 3.608,22 per il conduttore ed €. 681.226,29 come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105475/2017 – chiave 9c3214de2b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00 a seconda dello stato di conservazione. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.900,00.



**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Piano quinto**

Ingresso mq. 7,60  
Cucina mq. 9,00  
Wc mq. 3,90  
Soggiorno mq. 19,44  
Camera mq. 10,10  
Disimpegno mq. 4,36  
Camera mq. 10,80  
Bagno mq. 4,50  
Camera mq. 18,00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 87,70 SUP. LORDA MQ. 115,00

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 115,00 x coeff. 1 = mq. 115,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 115,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 115,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		115	1,00	115	€ 1.900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	115.00	€.1.900,00	€.218.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.218.500,00</b>

Valore lotto	€.218.500,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€.207.575,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 207.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	115.00	€.218.500,00	€.218.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.218.500,00</b>	<b>€.218.500,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 10.925,00
--	--------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 207.575,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 207.000,00

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105475/2017 – chiave 9c3214de2b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 43	€ 207.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.43 LOTTO 43 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 4 pag. 44

3.43.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 11

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.43 LOTTO 43 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.43 LOTTO 43 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.43.1 allegato Lotto 43 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.43 LOTTO 43 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 11 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.43 allegato Doc. foto Lotto 43

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 43</b>	<b>Lotto 43</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 43, A/2, classe 41 consistenza 6,5 vani sup. totale 117mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 43</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 207.000,00 (=duecentosettemila/00)</b>



**LOTTO 44****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 9 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 12 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]1.

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]2.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] --. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]4.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione di trova al piano sesto del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 44

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 12) (A/2)**, piano terra e sesto via L.Bissolati n. 6 scala A int. 9, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 12, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5, sup. 95mq, sup. totale escluse aree scoperte 195 mq., rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è adibita ad uso turistico.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 44**

Il lotto 44 è costituito da un appartamento posto al piano sesto della scala A del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 2° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 12).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al sesto piano della scala A interno n. 9.

Oggi viene utilizzato come locazione turistica.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Pavimenti e rivestimenti sono stati rinnovati mentre infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termosifoni con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento è in buono stato manutentivo.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093\_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 12

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 44.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 44.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Co. [REDACTED] su era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] 01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] (TS) Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. [REDACTED]/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002



Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 44 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla s [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 12 sono 5,23 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 8147,77 come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105476/2017 – chiave 76b903d65a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile in base allo stato conservativo da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.900,00.



**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Piano quinto**

Ingresso mq. 7,00

Cucina mq. 9,00

Soggiorno mq. 19,50

Camera mq. 18,00

Disimpegno mq. 3,00

Camera mq. 10,40

Bagno mq. 3,42

Wc mq. 1,50

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 71,80 SUP. LORDA MQ.92,00**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 92,00 x coeff. 1 = mq. 92,00

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 92,00**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		92	1,00	92	€ 1.900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Abitazione	92.00	€ 1.900,00	€ 174.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 174.800,00</b>

Valore lotto	€ 174.800,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 166.060,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 166.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92.00	€ 174.800,00	€ 174.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 174.800,00</b>	<b>€ 174.800,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 8.740,00
--	------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 166.060,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 166.000,00

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105475/2017 – chiave 76b903d65a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 44	€. 166.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.44 LOTTO 44 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 5 pag. 45

3.44.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 12

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.44 LOTTO 44 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992



4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.44 LOTTO 44 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.44.1 allegato Lotto 44 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.44 LOTTO 44 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 12 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.44 allegato Doc. foto Lotto 44

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 44</b>	<b>Lotto 44</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 12, A/2, classe 1 consistenza 5,5 vani sup. totale 95mq, sup. totale escluse aree scoperte 95 mq., rendita €. 812,39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 44</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 166.000,00 (=centosessantaseimila/00)</b>



**LOTTO 45****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 11 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 14 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]1.

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]2.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]4.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] A. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale 01834870154 e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] - [REDACTED] Codice fiscale 00079760328.

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 - Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione di trova al piano settimo del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### **3.2 IDENTIFICATIVO CORPO**

#### **LOTTO 45**

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 14) (A/2)**, piano terra e settimo via L.Bissolati n. 6 scala A int. 11, Mestre Venezia.

#### **DATI CATASTALI**

##### **Confini catastali**

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 14, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5, sup. 94mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 45**

Il lotto 45 è costituito da un appartamento posto al piano settimo della scala A del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato di colore grigio scuro. Pag. 52 di 1046

impianto

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 14).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al settimo piano della scala A interno n. 11.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono quelle originarie: marmo in ingresso e nel disimpegno; piastrelle nei bagni e in cucina e pavimenti in legno nelle camere. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

Non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico è a norma.

L'appartamento è stato manutentivo scadente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 14

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 45.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 45.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice

Pag. 529 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periztribunale.venezia.it



fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] SRL l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale 00209720325

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale 01743080994.

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002.

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 11485081001.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 45 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 14 sono 5,24 comprensivi anche delle pertinenze.

Spese di competenza € 5033,70

Versamenti eseguiti € 75060,00

Saldo gestione 2021 2022 €. -70.026,30.

per approfondimenti si rimanda alla doc. fornita dall'amministratore.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105480/2017 – chiave 38517c7b39.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di



superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 7,00  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 19,50  
Camera mq. 18,00  
Disimpegno mq. 3,00  
Camera mq. 10,40  
Bagno mq. 3,42  
Wc mq. 1,50

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 71,80 SUP. LORDA MQ.92,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 92,00 x coeff. 1 = mq. 92,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 92,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		92	1,00	92	€ 1000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale



## Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92.00	€ 1000,00	€ 92.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 92.000,00</b>

Valore lotto € 92.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 87.400,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 87.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92.00	€ 92.000,00	€ 92.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 92.000,00</b>	<b>€ 92.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta € 4.600,00  
 all'immediatezza della vendita giudiziaria  
 e per assenza di garanzia per vizi come  
 da disp. del G.E.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle € 87.400,00  
 decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
 trova:

Valore di stima arrotondato del lotto



nello stato di "occupato":

€ 87.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105480/2017 – chiave 38517c7b39.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 45	€ 87.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.45 LOTTO 45 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 6 pag. 45

3.45.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 14

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.45 LOTTO 45 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993



- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997  
 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985  
 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992  
 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68  
 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.45 LOTTO 45 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione  
 7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale  
 7.45.1 allegato Lotto 45 - Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.45 LOTTO 45 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 14 (A2)

- 10.a allegato Atto di compravendita  
 10.45 allegato Doc. foto Lotto 45

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 45	Lotto 45
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 14, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 94mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 812,39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 45</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 87.000,00 (=ottanta settemila/00)</b>



**LOTTO 46****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 12 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 15 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]1.

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]2.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] --. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]4.

Alla società [REDACTED] L detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] A. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] --. Sede TRIESTE



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] A [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione di trova al piano settimo del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 46

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 15) (A/2)**, piano terra e settimo via L.Bissolati n. 6 scala A int. 12, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 15, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 117mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 46**

Il lotto 46 è costituito da un appartamento posto al piano settimo della scala A del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato di colore grigio scuro. Pag. 53 di 1046

impianto

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 15).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al settimo piano della scala A interno n. 12.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono quelle originarie: marmo in ingresso e nel disimpegno; piastrelle nei bagni e in cucina e pavimenti in legno nelle camere. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

Non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 15

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difformità.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 46.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 46.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI)

Codice fiscale [REDACTED] per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice



fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. [REDACTED]/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 46 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 15 sono 5,87 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 6.162,36.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105478/2017 – chiave 02dfe839b1.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile, in funzione allo stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo

Pag. 543 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 7,60

Cucina mq. 9,00

Wc mq. 3,90

Soggiorno mq. 19,44

Camera mq. 10,10

Disimpegno mq. 4,36

Camera mq. 10,80

Bagno mq. 4,50

Camera mq. 18,00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 87,70 SUP. LORDA MQ. 115,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 115,00 x coeff. 1 = mq. 115,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 115,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 115,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		115	1,00	115	€ 1000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	115.00	€.1000,00	€.115.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.115.000,00</b>

Valore lotto	€.115.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€.109.250,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€.109.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	115.00	€. 115.000,00	€. 115.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€. 115.000,00</b>	<b>€. 115.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 5.750,00
--	-------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 109.250,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 109.000,00

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105478/2017 – chiave 02dfe839b1.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 46	€. 109.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.46 LOTTO 46 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 7 pag. 45

3.46.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 15

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.46 LOTTO 46 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.46 LOTTO 46 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.46.1 allegato Lotto 46 - Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.46 LOTTO 46 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 15 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.46 allegato Doc. foto Lotto 46

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 46	Lotto 46
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 15, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 117mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 46</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 109.000,00 (=centonove mila/00)</b>



**LOTTO 47****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 14 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 17 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]1.

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]2.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]4.

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da B.M. Group s.a.s.



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione di trova al piano ottavo del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 47

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 17) (A/2)**, piano terra e settimo via L.Bissolati n. 6 scala A int. 14, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 17, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 115mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 47**

Il lotto 47 è costituito da un appartamento posto al piano ottavo della scala A del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato di colore grigio scuro. Pag. 59 di 9046

impianto

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 17).**

L'appartamento oggetto di stima si trova all'ottavo piano della scala A interno n. 14.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono in parte originarie come il marmo in ingresso soggiorno e disimpegno; in parte di nuova realizzazione come in cucina e nei bagni.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e rotolanti in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento, nonostante le finiture datate è in buono stato manutentivo.

**NOTA BENE:** si è rilevata la presenza di una porta a soffietto che collega le due camere da letto orientate ad est. La presenza di questa porta di fatto costituisce una difformità per la quale sarà necessario presentare una sanatoria.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 17

Tipo pratica: DVR 802216/1997

## 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso all'immobile e alla verifica degli atti autorizzativi del comune e della planimetria catastale è stata riscontrata una piccola difformità: tra le due camere orientate ad est dove è stato realizzato un foro porta di collegamento. Il foro è chiuso con una porta a soffietto.

La difformità va sanata prima in comune con la presentazione di una Cila in sanatoria e poi va presentata una rettifica catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 47.**

### Costi di regolarizzazione

Per la regolarizzazione edilizia e catastale della u.i.u sarà necessario presentare una Cila in Sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2021 e la variazione catastale con procedura docfa.

Per le pratiche edilizie e catastali si stima un costo forfettario tra oneri, sanzioni e spese professionali di €. 2.500,00

**Costi di regolarizzazione edilizia €. 2.500,00**

## 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 47.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]. l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]. l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.



6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] E [REDACTED] Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 47 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. [REDACTED], amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 17 sono 5,85 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 5.104,36.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105482/2017 – chiave c30f35f092.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.



**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile, a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.700,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Piano quinto**

Ingresso mq. 7,60

Cucina mq. 9,00

Wc mq. 3,90

Soggiorno mq. 19,44

Camera mq. 10,10

Disimpegno mq. 4,36

Camera mq. 10,80

Bagno mq. 4,50

Camera mq. 18,00

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 87,70 SUP. LORDA MQ. 115,00
**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 115,00 x coeff. 1 = mq. 115,00

---

 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 115,00
**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 115,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		115	1,00	115	€ 1700,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	115,00	€ 1.700,00	€ 195.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 195.500,00</b>

Valore lotto € 195.500,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 183.225,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 183.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	115,00	€ 195.500,00	€ 195.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 195.500,00</b>	<b>€ 195.500,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.775,00

Costi di regolarizzazione edilizia € 2.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
-----------	-------



Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 183.225,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 183.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105482/2017 – chiave c30f35f092.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 47	€. 183.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.47 LOTTO 47 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013



- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 7 pag. 45
- 3.47.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 17

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.47 LOTTO 47 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.47 LOTTO 47 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale
- 7.47.1 allegato Lotto 47 - Ape

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.47 LOTTO 47 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 17 (A2)

- 10.a allegato Atto di compravendita
- 10.47 allegato Doc. foto Lotto 47

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 47	Lotto 47
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).



Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 17, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 115mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 47</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 183.000,00 (=centottantatremila/00)</b>

**LOTTO 48****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 18 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 21 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].





C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano decimo del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 48

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 21) (A/2)**, piano terra e decimo via L.Bissolati n. 6 scala A int. 18, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 21, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 120 mq, sup. totale escluse aree scoperte 120 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 48**

Il lotto 48 è costituito da un appartamento posto al piano decimo della scala A del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 2° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta

l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano

tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e [REDACTED] citofonico.

di



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 21).**

L'appartamento oggetto di stima si trova decimo piano della scala A interno n. 18.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono in parte originarie come il marmo in ingresso soggiorno e disimpegno; in parte di nuova realizzazione come in cucina e nei bagni.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e rotolanti in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento, nonostante le finiture datate, è in discreto stato manutentivo.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 21

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. Non sono state riscontrate difformità edilizie.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 48.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 48.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] 01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice [REDACTED]



fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002.

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI [REDACTED] a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 48 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. [REDACTED], amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 21 sono 5,88 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 5.622,20.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105489/2017 – chiave c195e8f1c9.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo

Pag. 568 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 7,60  
Cucina mq. 9,00  
Wc mq. 3,90  
Soggiorno mq. 23,41  
Camera mq. 10,10  
Disimpegno mq. 4,36  
Camera mq. 10,80  
Bagno mq. 4,50  
Camera mq. 18,00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 91,67 SUP. LORDA MQ. 119,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 119,00 x coeff. 1 = mq. 119,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 119,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 119.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		119	1,00	119	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	119.00	€ 1.000,00	€ 119.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 119.000,00</b>

Valore lotto	€ 119.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 113.050,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 113.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	119.00	€ 119.000,00	€ 119.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 119.000,00</b>	<b>€ 119.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.950,00
--	------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.050,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 113.000,00

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105489/2017 – chiave c195e8f1c9.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 48	€. 113.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.48 LOTTO 48 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 9 pag. 46

3.48.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 21

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.48 LOTTO 48 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.48 LOTTO 48 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.48.1 allegato Lotto 48 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.48 LOTTO 48 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 21 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.48 allegato Doc. foto Lotto 48

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 48</b>	<b>Lotto 48</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 21, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 120 mq, sup. totale escluse aree scoperte 120 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 48</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 113.000,00 (=centotredicimila/00)</b>



**LOTTO 49****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 19 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 22 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].





Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano undicesimo del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### **3.2 IDENTIFICATIVO CORPO**

#### **LOTTO 49**

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 22) (A/2)**, piano terra e undicesimo via L.Bissolati n. 6 scala A int. 19, Mestre Venezia.

#### **DATI CATASTALI**

##### **Confini catastali**

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

##### **Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 22, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5, sup. 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 812,39.

### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. 08272231005, con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è adibita a locazione turistica con regolare contratto di locazione registrato in data 22/05/2019 presso l'Ufficio Territoriale Roma - Trastevere cod. id. TJN19T010732000BB con durata dal 01/05/2019 al 30/04/2022 e importo annuo del canone di €. 9360,00.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 49

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è adibita a locazione turistica con regolare contratto di locazione registrato in data 22/05/2019 presso l'Ufficio Territoriale Roma - Trastevere cod. id. TJN19T010732000BB con durata dal 01/05/2019 al 30/04/2022 e importo annuo del canone di €. 9360,00.

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

### Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 22).

L'appartamento oggetto di stima si trova all'undicesimo piano della scala A interno n. 19.

L'appartamento è adibito a locazione turistica.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono originarie dell'epoca: marmo in ingresso, disimpegno e soggiorno; parquet nelle camere e piastrelle nei bagni. In cucina sopra il pavimento originario è stato posato linoleum.

Lo stato di manutenzione e finiture è mediocre.

Gli infissi interni sono in legno originari dell'epoca e quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e rotolanti in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento è in mediocre stato manutentivo.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 22

Tipo pratica: DVR 802216/1997

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. Non sono state riscontrate difformità edilizie.



In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 49.

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 49.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI)

Codice fiscale

[REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS)

Codice fiscale

[REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].



**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio T [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio T [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**



### 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

Il lotto 49 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società XXXXXXXXXX

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 22 sono 5,25 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 6.092,27.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105487/2017 – chiave b92f1bcc23.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

#### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

#### 8.3 VALUTAZIONE CORPI



Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 5,58  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 20,84  
Camera mq. 18,00  
Disimpegno mq. 3,00  
Camera mq. 10,64  
Bagno mq. 3,7  
Wc mq. 1,70

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 72,46 SUP. LORDA MQ.92,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 92,00 x coeff. 1 = mq. 92,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 92,00

### TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92.00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		92	1,00	92	€ 1000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92.00	€ 92.000,00	€ 92.000,00
TOTALE			€ 92.000,00

Valore lotto

€ 92.000,00



Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 87.400,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 87.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92.00	€. 92.000,00	€. 92.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€. 92.000,00</b>	<b>€. 92.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 4.600,00
--	-------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 87.400,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 87.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105487/2017 – chiave b92f1bcc23.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 49	€. 87.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.49 LOTTO 49 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 9 pag. 46

3.49.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 22

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.49 LOTTO 49 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.49 LOTTO 49 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione



7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.49.1 allegato Lotto 49 – Ape

7.49.2 allegato Contratto di sublocazione

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.49 LOTTO 49 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 22 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.49 allegato Doc. foto Lotto 49

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA.

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 49</b>	<b>Lotto 49</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 22, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 94mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 812.39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 49</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 87.000,00 (=ottantasettemila/00)</b>



**LOTTO 50****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 26 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 29 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da [REDACTED] della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] ) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano quattordicesimo del fabbricato C con accesso dalla scala A.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 50

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 29) (A/2)**, piano terra e quattordicesimo via L.Bissolati n. 6 scala A int. 26, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 29, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 117 mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. 08272231005, con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM+ [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRMI UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata; non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 50**

Il lotto 50 è costituito da un appartamento posto al piano quattordicesimo della scala A del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 2° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta

l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano

tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e [REDACTED] citofonico.

di



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 29).**

L'appartamento oggetto di stima si trova quattordicesimo piano della scala A interno n. 26.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione tranne nel servizio igienico cieco che è di recente ristrutturazione. I pavimenti sono in marmo in ingresso soggiorno e disimpegno; , nelle camere sono in legno e in cucina e nell'altro servizio in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e rotolanti in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97



Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 29  
Tipo pratica: DVR 802216/1997

## 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde né all'ultimo titolo autorizzativo né alla planimetria catastale. Nel locale soggiorno è stata realizzata una parete in cartongesso a creazione di un ripostiglio/armadio. Per regolarizzare l'immobile, anche visto e considerato lo stato di manutenzione, se ne consiglia la demolizione; diversamente sarà necessario presentare una Cila in sanatoria e la nuova planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 50.**

### Costi di regolarizzazione

Ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessario predisporre e depositare presso gli uffici comunali competenti una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001 e una variazione catastale con procedura docfa. Il costo forfettario per la regolarizzazione edilizia comprensivo di oneri, spese di segreteria e spese tecniche professionali è stimato in €. 2.500,00.

**Costo di regolarizzazione €. 2.500,00**

## 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 50.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.



6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio T [REDACTED], a favore di [REDACTED] E [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio T [REDACTED] A.

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 50 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. [REDACTED], amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 29 sono 5,90 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 11.491,69.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105498/2017 – chiave f9c5357e93.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.



## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano quinto

Ingresso mq. 8.00  
 Cucina mq. 9,00  
 Soggiorno mq. 22.00  
 Camera mq. 10.00  
 Disimpegno mq. 4.57  
 Camera mq. 11.65  
 Camera 17.35  
 Bagno mq. 4.43  
 Wc mq. 4.03

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 91.03 SUP. LORDA MQ. 117,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 117,00 x coeff. 1 = mq. 117,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 117,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 117.00**



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		117	1,00	117	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	117.00	€ 1.000,00	€ 117.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 117.000,00</b>

Valore lotto € 117.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 108.650,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 108.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	117.00	€ 117.000,00	€ 117.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 117.000,00</b>	<b>€ 117.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.850,00

Costi di regolarizzazione edilizia € 2.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
-----------	-------



Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 108.650,000
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 108.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105498/2017 – chiave f9c5357e93.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 50	€. 108.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.50 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013



- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 9 pag. 46
- 3.50.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 29

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.50 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.50 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale
- 7.50.1 allegato Lotto 50 - Ape

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.50 LOTTO 50 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 29 (A2)

- 10.a allegato Atto di compravendita
- 10.50 allegato Doc. foto Lotto 50

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 50	Lotto 50
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).



Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 29, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 117mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 50</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 108.000,00 (=centottomila/00)</b>

**LOTTO 51****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati clv. 6 scala B int. 8 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 44 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio E [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre- Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano quinto del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 51

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 44) (A/2)**, piano terra e quinto via L.Bissolati n. 6 scala B int. 8, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 44, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 117 mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM + [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata; non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 51**

Il lotto 51 è costituito da un appartamento posto al piano quinto della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 2° e del 1° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano impianto citofonico.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 44).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano quinto della scala B interno n.8.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione. I pavimenti sono in marmo in ingresso soggiorno e disimpegno e in una camera; nell'altra camera è in legno e in cucina e nei servizi igienici in piastrelle. Le pareti sono tinteggiate

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e rotolanti in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 44

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 51.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 51.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI)

Codice fiscale [REDACTED] 00172002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio L. [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED] 4.

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] . Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] 2.

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED] 1.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 51 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 44 sono 5,24 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 5.909,44.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105563/2017 – chiave 5ff416756a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo

Pag. 605 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



applicare un valore pari a €/mq. 1.700,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 5.66  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 18.66  
Disimpegno mq. 2,94  
Camera mq. 17.05  
Camera mq. 10.84  
Bagno mq. 1.81  
Wc mq. 3.37

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 69.33 SUP. LORDA MQ. 90,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 90,00 x coeff. 1 = mq. 90,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 90,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 90.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		90	1,00	90	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	90.000	€ 1.000,00	€ 90.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 90.000,00</b>

Valore lotto	€ 90.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 85.500,000
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 85.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	90.00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.500,00
--	------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.500,000
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 85.000,00</b>

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105563/2017 – chiave 5ff416756a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 51	€. 85.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.51 LOTTO 51 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 13 pag. 47

3.51.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 44

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.51 LOTTO 51 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992



4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.51 LOTTO 51 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.51.1 allegato Lotto 51 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.51 LOTTO 51 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 44 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.51 allegato Doc. foto Lotto 51

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 51</b>	<b>Lotto 51</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 44, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 91mq, sup. totale escluse aree scoperte 91 mq., rendita €. 812.39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 51</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 85.000,00 (=ottantacinquemila/00)</b>



**LOTTO 52****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati clv. 6 scala B int. 9 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 45 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted]  
 [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted]  
 [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre- Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano sesto del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 52

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 45) (A/2)**, piano terra e sesto via L.Bissolati n. 6 scala B int. 9, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 45, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 122 mq, sup. totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenne registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è in ristrutturazione e pertanto non abitata.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 52**

Il lotto 52 è costituito da un appartamento posto al piano sesto della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2° - 3° - 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto

citofonico. Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 45).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano sesto della scala B interno n.9.

L'appartamento è in ristrutturazione e al momento non locato.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Sopra i vecchi pavimenti stanno posando del laminato in legno. Le pareti sono parzialmente tinteggiate a nuovo. Gli infissi esterni sono quelli originari in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termosifoni con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è in ristrutturazione e presumibilmente a norma.

L'appartamento è in stato buono.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 45

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 52.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 52.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00079760328

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di



compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]. l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047 [REDACTED] da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio TROILI LUCA, a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni



Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 52 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 45 sono 5,87 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 8.155,59.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105566/2017 – chiave 3076bc665a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando il fatto che l'appartamento è in ristrutturazione si ritiene equo attribuire un valore di €. 1.900,00.

#### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le



agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano quinto

Ingresso mq. 8.29  
Cucina mq. 11.00  
Soggiorno mq. 23.12  
Disimpegno mq. 4.73  
Camera mq. 10.45  
Camera mq. 11.27  
Camera mq. 17.70  
Bagno mq. 4.89  
Wc mq. 3.88

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 95.33 SUP. LORDA MQ. 119,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 119,00 x coeff. 1 = mq. 119,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 119,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 119,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		119	1,00	119	€ 1.900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	119	€ 1.900,00	€ .226.100,00



TOTALE		€ .226.100,00
Valore lotto		€ .226.100,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni		€ .214.795,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>		<b>€ .214.500,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	119	€ .226.100,00	€ .226.100,00
TOTALE			€ .226.100,00	€ .226.100,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € .11.305,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € .214.795,00  
 Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": **€ .214.500,00**

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105566/2017 – chiave 3076bc665a.



L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 52	€ 214.500,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.52 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 14 pag. 48

3.52.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 45

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.52 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68



**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.52 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.52.1 allegato Lotto 52 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.52 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 45 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.52 allegato Doc. foto Lotto 52

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 52</b>	<b>Lotto 52</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 45, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 122mq, sup. totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 52</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 214.500,00 (=duecentoquattordicimilacinquecento/00)</b>



**LOTTO 53****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 10 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 46 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre- Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano sesto del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 53

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 46) (A/2)**, piano terra e sesto via L.Bissolati n. 6 scala B int. 10, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 46, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5, sup. 91 mq, sup. totale escluse aree scoperte 91 mq., rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 53**

Il lotto 53 è costituito da un appartamento posto al piano sesto della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 2° e del 1° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano impianto citofonico.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 46).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano sesto della scala B interno n.10.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione: pavimenti in marmo in soggiorno in una camera e nell'ingresso e disimpegno.; piastrelle in cucina e nei bagni. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico non è possibile determinare se è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 46  
Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 53.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 53.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società G [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]2.

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]1.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 53 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. [REDACTED], amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 46 sono 5,23 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 4.226,38.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105568/2017 – chiave 44f30a7e1d.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di

Pag. 629 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



€/mq. 1.000,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Piano quinto**

Ingresso mq. 7,00

Cucina mq. 9,00

Soggiorno mq. 19,50

Camera mq. 18,00

Disimpegno mq. 3,00

Camera mq. 10,40

Bagno mq. 3,42

Wc mq. 1,50

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 71,80 SUP. LORDA MQ.92,00
**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 92,00 x coeff. 1 = mq. 92,00

---

 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 92,00
**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		92	1,00	92	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92	€ 1.000,00	€ 92.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 92.000,00</b>

Valore lotto	€ 92.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 87.400,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 87.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92	€ 92.000,00	€ 92.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 92.000,00</b>	<b>€ 92.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.600,00
--	------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.400,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 87.000,00</b>

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105568/2017 – chiave 44f30a7e1d.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 53	€. 87.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.53 LOTTO 52 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 15 pag. 48

3.53.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 46

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.53 LOTTO 53 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.53 LOTTO 53 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.53.1 allegato Lotto 53 - Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.53 LOTTO 53 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 46 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.53 allegato Doc. foto Lotto 53

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 53	Lotto 53
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 46, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 91 mq, sup. totale escluse aree scoperte 91 mq., rendita €. 813,39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 53</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 87.000,00 (=ottantasettemila/00)</b>



**LOTTO 54****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 12 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 48 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325



Alla società [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] - [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano settimo del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 54

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 48) (A/2)**, piano terra e sesto via L.Bissolati n. 6 scala B int. 12, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 48, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5, sup. 96 mq, sup. totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo è adibito ad uso turistico.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 54**

Il lotto 54 è costituito da un appartamento posto al piano settimo della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2° - 3° - 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto

citofonico. Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 48).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano settimo della scala B interno n.12.

L'appartamento è abito ad uso turistico ed è stato recentemente ristrutturato.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono recenti: pavimenti in in legno laminato e e piastrelle alcune di posa recente altre sono le vecchie piastrelle tinteggiate. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica dell'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termosifoni con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico non è possibile determinare se è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo buono.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 48

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 54.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 54.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale 0 [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]4.

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]2.

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002



Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI [REDACTED] a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 54 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 48 sono 5.24 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 4.674,99.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105572/2017 – chiave 801390fde2.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di €/mq. 1.900,00.



**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Piano quinto**

Ingresso mq. 5,00  
Cucina mq. 12,00  
Soggiorno mq. 19,00  
Camera mq. 17,72  
Disimpegno mq. 3,00  
Camera mq. 10,40  
Bagno mq. 3,40  
Wc mq. 1,50

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 72,00 SUP. LORDA MQ.92,00

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 92,00 x coeff. 1 = mq. 92,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 92,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		92	1,00	92	€ 1.900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



	Equivalente		
Abitazione	92	€ 1.900,00	€ 174.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 174.800,00</b>

Valore lotto € 174.800,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 166.060,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 166.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92	€ 174.800,00	€ 174.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 174.800,00</b>	<b>€ 174.800,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria  
e per assenza di garanzia per vizi come  
da disp. del G.E. € 8.740,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € 166.060,00

Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": **€ 166.000,00**

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105572/2017 – chiave 801390fde2.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 54	€. 166.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.54 LOTTO 54 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48 (A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 16 pag. 48

3.54.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 48

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.54 LOTTO 54 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992



4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.54 LOTTO 54 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.54.1 allegato Lotto 54 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.54 LOTTO 54 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 48 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.54 allegato Doc. foto Lotto 54

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 54	Lotto 54
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 48, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 96mq, sup. totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita €. 812.39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 54</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": €. 166.000,00 (=centosessantaseimila/00)</b>



**LOTTO 55****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 15 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 51 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di A [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre- Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano nono del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 55

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 51) (A/2)**, piano terra e nono via L.Bissolati n. 6 scala B int. 15, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 48, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 116 mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. 08272231005, con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato; non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 55**

Il lotto 55 è costituito da un appartamento posto al piano nono della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano impianto citofonico.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 51).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano nono della scala B interno n.15.

L'appartamento è abito e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono prevalentemente quelle dell'epoca di costruzione fatta eccezione per bagno e cucina che sono stati rifatti. Il marmo si presenta con delle crepe di una certa entità. Il legno nelle camere è dell'epoca di costruzione. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica dell'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico non è possibile determinare se è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo mediocre.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]



Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 51

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 55.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 55.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice

Pag. 651 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periztribunale.venezia.it



fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio [REDACTED])

Pag. 652 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@pertribunale.venezia.it



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 55 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 48 sono 5.87 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad € 5.584,33.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105577/2017 – chiave b26962f680.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di

Pag. 653 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



€/mq. 1.100,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 7,55  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 19,30  
Camera mq. 10,00  
Disimpegno mq. 4,30  
Camera mq. 18,00  
Bagno mq. 4,00  
Wc mq. 4,40  
Camera mq. 11,61

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 88.16 SUP. LORDA MQ.110,00

Terrazzino mq. 2.50

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 110,00 x coeff. 1 = mq. 110,00  
Terrazzino mq. 2.50 x 35% = mq. 0.87

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 111

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 111**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		111	1,00	111	€ 1.100,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]



## Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92	€ 1.100,00	€ .122.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ .122.100,00</b>

Valore lotto	€ .122.100,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ .115.995,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ .115.000,00</b>

## Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	111	€ 122.100,00	€ 122.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 122.100,00</b>	<b>€ 122.100,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € .6.105,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € .115.995,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": **€ .115.000,00**



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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105577/2017 – chiave b26962f680.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 55	€. 115.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.55 LOTTO 55 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51(A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 17 pag. 49

3.55.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 51

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.55 LOTTO 55 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997



4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.55 LOTTO 55 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.55.1 allegato Lotto 55 - Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.55 LOTTO 55 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 51 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.55 allegato Doc. foto Lotto 55

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA.

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 55	Lotto 55
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 51, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 116mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960,09
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 55	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": €. 115.000,00 (=centoquindicimila/00)



**LOTTO 56****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 16 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 52 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. [REDACTED] 17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale 00209/20325 detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] [REDACTED] (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] S [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre- Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u esecutata corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano nono del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 56

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 52) (A/2)**, piano terra e nono via L.Bissolati n. 6 scala B int. 16, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 48, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5, sup. 93 mq, sup. totale escluse aree scoperte 92 mq., rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA RM + [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'immobile. L'attuale occupante ha tuttavia fornito alcune fotografie poco significative ma comunque rappresentative dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 56**

Il lotto 56 è costituito da un appartamento posto al piano nono della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di

impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 52).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano nono della scala B interno n.16.

L'appartamento è abitato e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione. L'attuale occupante ha fornito alcune fotografie.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco e un poggiolo con accesso dalla cucina.

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato in planimetria: in soggiorno è stata realizzata una tramezza in cartongesso per realizzare un terzo vano cieco.

Le finiture sono in parte quelle dell'epoca di costruzione (pavimenti in marmo, piastrelle nei bagni e nella cucina e legno in camera) e in parte di nuova posa anche se in mediocre stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica dell'epoca di costruzione.

Il poggiolo ha pavimento in piastrelle e parapetto in muratura

L'impianto di riscaldamento condominiale è a Termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico non è possibile determinare se è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 52

Tipo pratica: DVR 802216/1997

## 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta difforme dall' titolo autorizzativo e dalla planimetria catastale per la presenza di una parete in cartongesso per la realizzazione di uno spazio adibito a magazzino all'interno del soggiorno. Si suggerisce la demolizione della parete ed il ripristino dei luoghi. Diversamente sarà necessario presentare una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001 e una nuova planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 56.**

### Costi di regolarizzazione edilizia

Ai fini della regolarizzazione edilizia il costo forfettario comprensivo di oneri, diritti di segreteria e spese tecniche viene forfettariamente quantificato in €. 2.500,00.

**Costi di regolarizzazione edilizia €.- 2.500,00**

## 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 56.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da [REDACTED] della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] S.P.A. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] S.R.L. l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.



6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] E [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 56 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 52 sono 5.26 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad € 5.280,33.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105578/2017 – chiave 35081e8cb3.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.



**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda****Piano quinto**

Ingresso mq. 5,50  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 19,00  
Camera mq. 17,00  
Disimpegno mq. 3,00  
Camera mq. 10,51  
Bagno mq. 3,26  
Wc mq. 1,60

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 68.87 SUP. LORDA MQ. 90,00

Terrazzino mq. 2.50

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 90.00 x coeff. 1 = mq. 90,00  
Terrazzino mq. 2.50 x 35% = mq. 0.87

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 91

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 91**



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		91	1,00	91	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	91	€ 1.000,00	€ 91.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 91.000,00</b>

Valore lotto € 91.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 83.950,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 83.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	91	€ 91.000,00	€ 91.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 91.000,00</b>	<b>€ 91.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. 4.550,00

Costi di regolarizzazione edilizia € 2.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione



Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: € 85.950,00

Valore di stima arrotondato del lotto  
nello stato di "occupato": € 83.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105578/2017 – chiave 35081e8cb3.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 56	€ 83.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.56 LOTTO 56 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52 (A2)



- 3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013
- 3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 18 pag. 49
- 3.56.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 52

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.56 LOTTO 56 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52 (A2)

- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.56 LOTTO 56 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52(A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale
- 7.56.1 allegato Lotto 56 - Ape

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.56 LOTTO 56 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 52 (A2)

- 10.a allegato Atto di compravendita
- 10.56 allegato Doc. foto Lotto 56

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA.

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 56	Lotto 56
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).



Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 52, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 93 mq, sup. totale escluse aree scoperte 92 mq., rendita €. 812,39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 56</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": €. 83.000,00 (=ottantatremila/00)</b>

**LOTTO 57****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 17 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 53 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED], Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano decimo del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 57

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 53) (A/2)**, piano terra e decimo via L.Bissolati n. 6 scala B int. 17, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 53, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 119 mq, sup. totale escluse aree scoperte 119 mq., rendita €. 960.09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via **Ciro Menotti 1**, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato con contratto sublocazione della società [REDACTED] dal 01/04/22 al 31/03/24; il contratto è stato stipulato il 31/03/22 e registrato all'agenzia delle entrate con id. TJN22T007664000KB il 14/04/2022; Importo canone €. 7200,00.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 57**

Il lotto 57 è costituito da un appartamento posto al piano decimo della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di

impianto

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 53).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano decimo della scala B interno n.17.

L'appartamento è abitato e si rimanda al contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco. Lo stato è conforme alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione: pavimenti in marmo, piastrelle nei bagni e nella cucina e legno in camera. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica dell'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico non è possibile determinare se è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo mediocre.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093\_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97



Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 53

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 57.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 57.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da

Pag. 676 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periztribunale.venezia.it



potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED]





manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 8,00  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 24,00  
Camera mq. 10,50  
Disimpegno mq. 4,30  
Camera mq. 18,00  
Bagno mq. 4,00  
Wc mq. 4,40  
Camera mq. 12,00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 86,10 SUP. LORDA MQ. 117,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 117,00 x coeff. 1 = mq. 117,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 117

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 117**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		117	1,00	117	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]



## Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	117	€ 1.000,00	€ .117.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ .117.000,00</b>

Valore lotto	€ .117.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ .111.150,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ .111.000,00</b>

## Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	111	€ 117.000,00	€ 117.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 117.000,00</b>	<b>€ 117.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ .5.850,00
--	-------------

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ .111.150,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ .111.000,00</b>

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105579/2017 – chiave 39ffb14713.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 57	€. 111.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.57 LOTTO 57 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53(A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 17 pag. 49

3.57.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 53

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.57 LOTTO 57 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.57 LOTTO 57 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.57.1 allegato Lotto 57 – Ape

7.57.2 allegato Contratto sublocazione

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.57 LOTTO 57 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 53 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.57 allegato Doc. foto Lotto 57

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 57	Lotto 57
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 53, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 119mq, sup. totale escluse aree scoperte 119 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 57</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": €. 111.000,00 (=centoundicimila/00)</b>



**LOTTO 58****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 21 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 57 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano dodicesimo del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 58

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 57) (A/2)**, piano terra e dodicesimo via L.Bissolati n. 6 scala B int. 21, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 57, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 115 mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960.09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via **Ciro Menotti 1**, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è disabitato e in pessimo stato di manutenzione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 58**

Il lotto 58 è costituito da un appartamento posto al piano dodicesimo della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta

l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto

citofonico. Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 57).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano dodicesimo della scala B interno n.21.

L'appartamento è disabitato.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco. Lo stato è conforme alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione: pavimenti in marmo, piastrelle nei bagni e nella cucina e legno in camera. Le pareti sono tinteggiate ma in pessimo stato. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica dell'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico presumibilmente non è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo pessimo.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e torometriche loc. contatori e porta biciclette



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 57

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 58.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 58.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] T.U.I.U era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED], l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED], l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED]

- Domicilio



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 58 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 57 sono 5.88 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad € 7.178,53.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105583/2017 – chiave 0d4cb1aa40.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di

Pag. 690 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



€/mq. 900,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 8,00  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 20,00  
Camera mq. 10,50  
Disimpegno mq. 4,30  
Camera mq. 12,00  
Bagno mq. 4,00  
Wc mq. 4,40  
Camera mq. 18,00

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 90,20 SUP. LORDA MQ.113,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 113,00 x coeff. 1 = mq. 113,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 113

### TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 113

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		113	1,00	113	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	113	€ 900,00	€ .101.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ .101.700,00</b>

Valore lotto	€ .101.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ .96.615,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ .96.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	113	€ 101.700,00	€ 101.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 101.700,00</b>	<b>€ 101.700,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ .5.085,00
--	-------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ .96.615,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ .96.000,00</b>

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105583/2017 – chiave 0d4cb1aa40.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 58	€. 96.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.58 LOTTO 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57(A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 22 pag. 50

3.58.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 57

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.58 LOTTO 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.58 LOTTO 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.58.1 allegato Lotto 58 – Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.58 LOTTO 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 57 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.58 allegato Doc. foto Lotto 58

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 58	Lotto 58
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 57, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 115mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 58</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 96.000,00 (=novantaseimila/00)</b>



**LOTTO 59****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 22 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 58 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre- Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano dodicesimo del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 59

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 58) (A/2)**, piano terra e dodicesimo via L.Bissolati n. 6 scala B int. 22, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 58, A/2, classe 4 consistenza vani 5,5, sup. 93 mq, sup. totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita €. 812,39.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 59**

Il lotto 59 è costituito da un appartamento posto al piano dodicesimo della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta

l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto

citofonico. Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 58).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano dodicesimo della scala B interno n.22.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di locazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco. Lo stato è conforme alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione: pavimenti in marmo, piastrelle nei bagni e nella cucina e legno in camera. Le pareti sono tinteggiate ma in pessimo stato. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica dell'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico presumibilmente è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e idrometriche loc. contatori e porta biciclette



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 58  
Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 59.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 59.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] T.U.I.U era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 59 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 58 sono 5.26 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad 7.753,62.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105584/2017 – chiave 4525dcbde7.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di

Pag. 702 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



€/mq. 1.000,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 5,56  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 21,00  
Camera mq. 17,66  
Disimpegno mq. 3,00  
Camera mq. 10,29  
Bagno mq. 3,50  
Wc mq. 1,50

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 71,50 SUP. LORDA MQ.90,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 90,00 x coeff. 1 = mq. 90,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 90

### TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 90

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		90	1,00	90	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	90	€ 1.000,00	€ 90.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 90.000,00</b>

Valore lotto	€ 90.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 85.500,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 85.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	90	€ 90.000,00	€ 90.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.500,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.500,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 85.000,00</b>

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105584/2017 – chiave 4525dcbde7.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 59	€. 85.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.59 LOTTO 59 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58(A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 23 pag. 51

3.59.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 58

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.59 LOTTO 59 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.59 LOTTO 59 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.59.1 allegato Lotto 59 – Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.59 LOTTO 59 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 58 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.59 allegato Doc. foto Lotto 59

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 59</b>	<b>Lotto 59</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 58, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 93mq, sup. totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita €. 812,39
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 59</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 85.000,00 (=ottantacinquemila/00)</b>



**LOTTO 60****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 27 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 63 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] già [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] [redacted], Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano quindicesimo del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 60

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 63) (A/2)**, piano terra e dodicesimo via L.Bissolati n. 6 scala B int. 27, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 63, A/2, classe 4 consistenza vani 6,5, sup. 114 mq, sup. totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita €. 960,09.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 60**

Il lotto 60 è costituito da un appartamento posto al piano quindicesimo della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre restarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta

l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto

citofonico. Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 63).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano quindicesimo della scala B interno n.27.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di locazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco. Lo stato è conforme alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione: pavimenti in marmo, piastrelle nei bagni e nella cucina e legno in camera. Le pareti sono tinteggiate ma in pessimo stato. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e tapparelle in plastica dell'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico presumibilmente è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e torometriche loc. contatori e porta biciclette



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 63

Tipo pratica: DVR 802216/1997

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 60.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 60.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] T.U.I.U era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 60 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 63 sono 5.90 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad 10.028,43.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105589/2017 – chiave 27762e952a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di

Pag. 714 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



€/mq. 1.000,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 7,00  
Cucina mq. 9,00  
Soggiorno mq. 18,00  
Camera mq. 10,19  
Disimpegno mq. 3,85  
Camera mq. 12,00  
Camera mq. 18,00  
Bagno mq. 4,00  
Wc mq. 3,50

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 75,00 SUP. LORDA MQ.112,00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 112,00 x coeff. 1 = mq. 112,00

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 112

### TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 112

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		112	1,00	112	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	1120	€ 1.000,00	€ .112.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ .112.000,00</b>

Valore lotto	€ .112.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ .106.400,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ .106.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	112	€ 112.000,00	€ .112.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ .112.000,00</b>	<b>€ .112.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ .5.600,00
--	-------------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ .106.400,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ .106.000,00</b>

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



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105589/2017 – chiave 27762e952a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 60	€. 106.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.60 LOTTO 60 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63(A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 24 pag. 51

3.60.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 63

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.60 LOTTO 60 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985



4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.60 LOTTO 60 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.60.1 allegato Lotto 60 – Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.60 LOTTO 60 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.60 allegato Doc. foto Lotto 60

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 60	Lotto 60
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 63, A/2, classe 4 consistenza 6,5 vani sup. totale 114mq, sup. totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita €. 960,09
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 60</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 106.000,00 (=cento seimila/00)</b>



**LOTTO 61****Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 30 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 66 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] già [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] [redacted], Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via L.Bissolati civ. 6, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Bissolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



C.

Il fabbricato C è un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scale A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano sedicesimo del fabbricato C con accesso dalla scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 61

**Abitazione (mapp. 2013 sub. 66) (A/2)**, piano terra e dodicesimo via L.Bissolati n. 6 scala B int. 30, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2013 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con via Bissolati;
- \* a sud con il mapp. 2011;
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con Corso del Popolo.

**Identificativi catastali:**

\* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 66, A/2, classe 4 consistenza vani 9,5, sup. 184 mq, sup. totale escluse aree scoperte 184 mq., rendita €. 1.403,21.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via **Ciro Menotti 1**, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'appartamento.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 61**

Il lotto 61 è costituito da un appartamento posto al piano sedicesimo della scala B del fabbricato C di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Successivamente venne presentata la concessione edilizia n. 651/1977 per lavori di consolidamento con i quali si chiedeva la demolizione dell'ultimo piano, del 20° e del 19° (per alleggerire il fabbricato); la modifica dei corpi sporgenti ed l' esecuzione di cordoli in cls 'faccia vista' all'imposta di ogni piano; il rinforzo della piastra fondazionale con il conseguente inutilizzo del piano interrato; lo spostamento dei magazzini nei corpi A e D e conseguentemente l'eliminazione della scala che conduce al piano interrato.

Le modifiche alle strutture per il consolidamento del fabbricato andarono a modificare tutti i prospetti, mentre retarono invariati i distributivi interni.

Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezze interne e cambi d'uso dei piani 2°- 3°- 4°.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 6980/1993 venne autorizzata l'installazione di un gruppo elettrogeno tra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e forometriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta

l'autorizzazione all'installazione di un cancello tra i fabbricati A e C alla quale seguì poi rinuncia del 01.02.1998.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C.

Gli ingressi condominiali sono due A e B, dotati di portoni in alluminio anodizzato e di impianto

citofonico. Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite con materiali diversificati.

In passato l'edificio aveva avuto importanti problemi di staticità per cui sono stati fatti interventi di recupero, consolidamento esterno ed interno ed alleggerimenti interni (le tramezzature interne agli appartamenti sono tutte in cartongesso) al fine di garantire la staticità del fabbricato.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2013 sub. 66).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano sedicesimo della scala B interno n.30.

Non è stato possibile accedere all'appartamento e quindi non è stato possibile valutare lo stato di manutenzione e la tipologia delle finiture.

Rispetto all'ultimo titolo autorizzativo la planimetria catastale depositata nel 2019 la planimetria catastale differisce.

L'appartamento in base a quest'ultimo documento è composto da: due corridoi, n. 6 stanze, n. 1 camera, n. 1 cucina, n. 5 wc e un disimpegno.

Presso l'archivio del comune non è stata reperita alcuna pratica relativa all'u.i.u che né regolarizzi lo stato attuale, pertanto, al 02.01.2023 l'u.i.u così come rappresentata in planimetria, viene considerata abusiva.

Per la regolarizzazione sarà necessario procedere con il ripristino dei luoghi e/o con una sanatoria ai sensi del DPR 380/2001. Il numero di bagni realizzati renderà necessario adeguare l'autorizzazione allo scarico.

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2



**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n. 52462:97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 2114\_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6263\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 66

Tipo pratica: VE0093822 del 07/10/2019

## 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al 02.01.2023, non è stato possibile accedere all'immobile, pertanto la scrivente procederà alla stima sulla base della planimetria catastale che differisce dall'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 61.**

### Costi di regolarizzazione edilizia

Presso l'archivio storico del comune non è stato possibile reperire pratiche edilizie in corso e/o evase che regolarizzino quanto rappresentato nella planimetria catastale, distributivo che farebbe pensare ad un utilizzo dell'u.i.u per affittanze turistiche in quanto l'appartamento si compone di più stanze ciascuna con il proprio servizio igienico.

Un simile modifica richiederebbe anche la regolarizzazione della autorizzazione agli scarichi essendo modificati il numero di abitanti equivalenti proprio in funzione delle stanze create.

Ad oggi senza un rilievo mirato non è possibile quantificare con certezza se l'attuale distributivo è regolarizzabile (vanno infatti verificate le dimensioni delle stanze e dei servizi igienici).

Pertanto si ritiene equo ai fini della stima applicare una 10% sul valore di stima per vizi occulti e una riduzione forfettaria di €. 5000,00 per eventuali pratiche edilizie/catastali necessarie alla regolarizzazione.

**Costi di regolarizzazione:  
pratiche edilizie: € 5000,00  
vizi occulti : – 10% su valore di stima**

## 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità  
 Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 61.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED], già [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 61 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2013 sub. 66 sono 10,46 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad € 11.633,22.



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105592/2017 – chiave 1ff0458adb.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di €/mq. 1.500,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano quinto

Corridoio mq. 12.31  
 Corridoio mq. 7.43  
 Stanza mq. 11.70  
 Stanza mq. 11.64  
 Stanza mq. 27.93  
 Wc mq. 3.28  
 Wc mq. 2.56  
 Stanza mq. 13.85  
 Wc mq. 3.36  
 Stanza mq. 17.76  
 Camera mq. 10.59  
 Cucina mq. 9.00  
 Wc mq. 3.07  
 Disimpegno mq. 4.87



Wc mq. 2.96  
 Stanza mq. 9.67

Superficie

TOT. SUP. UTILE MQ. 151.98 SUP. LORDA MQ.180,00

TOTALE S

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 180 x coeff. 1 = mq. 180,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 180

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 180**

TOTALE S

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		180	1,00	180	€ 1.500,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	180	€ 270.000,00	€ 270.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 270.000,00</b>

Valore lotto € 270.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 238.000,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 235.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	180	€ .	€ .
<b>TOTALE</b>			<b>€ .</b>	<b>€ .</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 27.000,00

Costo di regolarizzazione edilizia €. 5.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 238.000,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 235.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105592/2017 – chiave 1ff0458adb.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 61	€. 235.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.



## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.61 LOTTO 60 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66(A2)

3.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.c4 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2013

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 26 pag. 52

3.61.1 allegato planimetria catastale mapp. 2013 sub. 66

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.61 LOTTO 61 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.l allegato – Concessione in Sanatoria n. 52462/1997

4.m allegato – Concessione edilizia n. 2114/1985

4.n allegato – Autorizzazione n. 6263/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.61 LOTTO 61 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.61.1 allegato Lotto 61 – Ape

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.61 LOTTO 61 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 66 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.61 Immobile non visionato



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 61</b>	<b>Lotto 61</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2013 sub. 66, A/2, classe 4 consistenza 9,5 vani sup. totale 184mq, sup. totale escluse aree scoperte 184 mq., rendita €. 1.403,21
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 61</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": €. 235.000,00 (=duecento trentacinquemila/00)</b>



**LOTTO 62**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano clv. 9 int. 8 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2043 sub. 24 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 9, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 9 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



G.

Il fabbricato G è un edificio composto da un pino interrato e 7 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune e ai piani superiori le residenze (n. 2 appartamenti per ogni piano).

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano quarto del fabbricato G.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 62

**Abitazione (mapp. 2043 sub. 24)** (A/2), piano terra e quarto via Milano 9 int. 8, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con area scoperta;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con il mapp. 1836/1837.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 24, A/2, classe 5 consistenza vani 5,5, sup. 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata con regolare contratto.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 62

Il lotto 62 è costituito da un appartamento, con annessa cantina esclusiva al piano interrato, posto al quarto piano del civ. 9 fabbricato G di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1.

Presso l'archivio del comune di Venezia, relativamente al piano quarto del fabbricato G, L'ingresso condominiale è costituito da un portone in alluminio anodizzato. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato e sette piani fuori terra.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica. Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2043 sub. 24).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al quarto piano int. 8 al civ. 9 di via Milano.

L'appartamento è abitato con regolare contratto.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio due camere e due servizi igienici entrambi finestrati.

Pur avendo finiture datate, risalenti all'epoca di costruzione l'appartamento di presenta in stato manutentivo buono. I pavimenti sono in marmo in ingresso disimpegno e soggiorno; nelle camere i pavimenti sono in legno e nei bagni e in cucina i pavimenti sono in piastrelle come anche i rivestimenti laddove esistenti. Le pareti interne sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno come anche quelli esterni dotati di vetro singolo e tapparelle.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento, nonostante le finiture datate, è in buono stato manutentivo.

Non è stato possibile accedere alla cantina al piano interrato.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2



**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2043 sub. 24

Tipo pratica: DVR VE0006140/2006

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. Non sono state riscontrate difformità edilizie.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 62.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 62.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] già [REDACTED]



[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna



**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 62 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2043 sub. 24 sono 5,12 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 5.642,02.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 103490/2017 – chiave 0141af19c5.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni



immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.500,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 7.10  
 Cucina mq. 9.50  
 Bagno mq. 4.00  
 Soggiorno mq. 26.60  
 Camera mq. 19.34  
 Disimpegno mq. 3.25  
 Ripostiglio mq. 1.33  
 Camera mq. 11.27  
 Wc mq. 5.09

-----  
 TOT. SUP. UTILE MQ. 87,48 SUP. LORDA MQ.102,00

Cantina mq. 1.79

-----  
 TOT. SUP. UTILE MQ. 1.76 SUP. LORDA MQ.2.00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 102,00 x coeff. 1 = mq. 102,00  
 Cantina mq. 2,00 x 20% = mq. 0,4

-----  
 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 102,04

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 102.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		102	1,00	102	€ 1.500,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	102.00	€ 1.500,00	€ 153.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.000,00</b>

Valore lotto	€ 153.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 145.350,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 145.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	102.00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.000,00</b>	<b>€ 153.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.650,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00



Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00
--	----------

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 145.350,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 145.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 103490/2017 – chiave 0141af19c5.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 62	€. 145.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.62 LOTTO 62 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24 (A2)

3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043

3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043



3.b allegato visura catastale – Immobile n. 27 pag. 52

3.62.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 24

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.62 LOTTO 62 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.62 LOTTO 62 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.62.1 allegato Lotto 62 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.62 LOTTO 62 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 24 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.62 allegato Doc. foto Lotto 62

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 62	Lotto 62
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà; XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2043 sub. 24, A/2, classe 5 consistenza 5,5 vani sup. totale 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93



**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 62**

**Valore di stima arrotondato del lotto nello  
stato di "OCCUPATO": € 145.000,00  
(=centoquarantacinquemila/00)**

**LOTTO 63**  
Località/Frazione Mestre  
**Via Milano civ. 9 int. 9 – 30174 Venezia**

Fg. 139 mapp. 2043 sub. 25 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] già [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 9, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 9 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u esecutata corrisponde al fabbricato G.



Il fabbricato G è un edificio composto da un pino interrato e 7 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune e ai piani superiori le residenze (n. 2 appartamenti per ogni piano). Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 438 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano quinto del fabbricato G.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 63

**Abitazione (mapp. 2043 sub. 25) (A/2)**, piano terra e quinto via Milano 9 int. 9, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con area scoperta;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con il mapp. 1836/1837.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 25, A/2, classe 5 consistenza vani 5,5, sup. 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è in ristrutturazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 63

Il lotto 63 è costituito da un appartamento posto al quinto piano del civ. 9 fabbricato G di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato G è un edificio composto da un piano interrato e 7 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune e ai piani superiori le residenze (n. 2 appartamenti per ogni piano). Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 438 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica. Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2043 sub. 25).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al quinto piano int. 9. Ad oggi è in corso un intervento di ristrutturazione con piccole modifiche interne per cui si presenta come un vero e proprio cantiere.

L'appartamento si compone di ingresso soggiorno cucina due camere, un bagno ed un wc cieco.

Al momento del sopralluogo, come si può vedere dalla documentazione grafica allegata, è stata parzialmente demolita la tramezza che divide il bagno dalla camera, è stata tamponata la vecchia porta del bagno e demolita la piccola tramezza dentro il wc.

Per quanto riguarda la cucina si evidenzia la presenza di uno scanso sul muro divisorio che confina con la camera; tale scanso non risulta in planimetria. La ditta che sta eseguendo i lavori non è in possesso di alcun titolo autorizzativo ma ha eseguito le modifiche su indicazione della proprietà.

Ad oggi, fatta eccezione per il wc che è stato completamente demolito, i pavimenti sono quelli originari; marmo legno e piastrelle e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Il riscaldamento è a termoconvettori ma i corpi scaldanti sono stati tolti in previsione dell'installazione di termosifoni.

L'impianto elettrico è in fase di realizzazione. Attualmente i lavori sono fermi.

Poiché lo stato in cui si trova l'u.i.u è di cantiere, nella valutazione di stima si terrà conto del costo necessario al completamento dei lavori. Inoltre, non essendo stato possibile reperire presso il comune alcun titolo autorizzativo si terranno presenti anche i costi di regolarizzazione edilizia.

Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza esclusiva alla quale non è stato possibile accedere.

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

Regolarità urbanistica



#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2043 sub. 25

Tipo pratica: DVR VE0006140/2006

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. La regolarizzazione di tali difformità comporta la presentazione, presso gli Uffici competenti del Comune di Venezia di una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e la presentazione di una variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio . Ufficio tecnico Erariale di Venezia.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 63.**

##### **Costi di regolarizzazione edilizia/catastale**

Ai fini della regolarizzazione edilizia e catastale dell'u.i.u si ritiene di applicare un costo forfettario di €. 3.000,00 comprensivo di oneri sanzioni e costi professionali.

**Costo di regolarizzazione € 3.000,00**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
 NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
 NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
 Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
 urbano – tessuto a media densità  
 Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 63.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED], già [REDACTED]  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] l'u.i.u era  
 pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio  
 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn.  
 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI)  
 Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio  
 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da  
 potere di [REDACTED]  
 [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di  
 compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a  
 firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008  
 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS)  
 Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata  
 autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di  
 Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società  
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a  
 rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato  
 all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la  
 conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da  
 potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per  
 atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED]  
 [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società  
 [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di  
 conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto  
 in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede  
 ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]



**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 63 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.



Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2043 sub. 25 sono 5,13 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 5.790,73

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 103496/2017 – chiave 37494f1015.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, e il fatto che l'immobile si trova allo stato di cantiere si ritiene equo applicare un valore di €. 1900 che la scrivente ritiene il valore equo una volta terminati i lavori. A tale importo dovrà poi essere applicata una riduzione del 50% per i lavori ancora da eseguire.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano quinto

Ingresso mq. 6.59  
Cucina mq. 9.23  
Bagno mq. 6.83  
Soggiorno mq. 26.76  
Camera mq. 9.54  
Disimpegno mq. 5.12  
Ripostiglio mq. 1.42



Camera mq. 19.45

Wc mq. 3.1

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 88,04 SUP. LORDA MQ.101,00

Cantina mq. 1.79

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 1.76 SUP. LORDA MQ.2.00**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 101,00 x coeff. 1 = mq. 101,00

Superficie cantina mq. 2,00 x 20% = mq. 0,4

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 101,04**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 101.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		101	1,00	101	€ 1.900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	101.00	€ 1.900,00	€ 191.900,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 191.900,00</b>

Valore lotto € 191.900,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 125.513,50

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 125.000,00****Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	101.00	€ 191.900,00	€ 191.900,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 191.900,00</b>	<b>€ 191.900,00</b>



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.595,00
Costo di regolarizzazione edilizia	€ 3.000,00
Costo per ultimazione lavori -30%	€ 53.791,50

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.513,50
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 125.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 103496/2017 – chiave 37494f1015.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 63	€ 125.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.63 LOTTO 63 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 25 (A2)

3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043

3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 28 pag. 52

3.63.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 25

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.63 LOTTO 63 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 5 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.63 LOTTO 63 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 25 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.63.1 allegato Lotto 63 - Ape

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.63 LOTTO 63 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 25 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.63 allegato Doc. foto Lotto 63

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA



**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto 63</b>	<b>Lotto 63</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2043 sub. 25, A/2, classe 5 consistenza 5,5 vani sup. totale 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 63</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 125.000,00 (centoventicinquemila=/00)</b>



**LOTTO 64**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 9 int. 13– 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2043 sub. 29 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] già [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] [redacted], Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 9, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 9 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



G.

Il fabbricato G è un edificio composto da un pino interrato e 7 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune e ai piani superiori le residenze (n. 2 appartamenti per ogni piano).

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 438 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1. L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato e impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano settimo del fabbricato G.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 64

**Abitazione (mapp. 2043 sub. 29) (A/2)**, piano terra e settimo via Milano 9 int. 13, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con area scoperta;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con il mapp. 1836/1837.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 29, A/2, classe 5 consistenza vani 5,5, sup. 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 64

Il lotto 64 è costituito da un appartamento posto al settimo piano del civ. 9 fabbricato G di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato G è un edificio composto da un piano interrato e 7 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune e ai piani superiori le residenze (n. 2 appartamenti per ogni piano).

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 438 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica. Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2043 sub. 29).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al settimo piano int. 13; al piano interrato si trova la cantina di pertinenza esclusiva, alla quale non è stato possibile accedere.

L'appartamento è abitato e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione: marmo in ingresso soggiorno e disimpegno; legno nelle camere e piastrelle in cucina e nei bagni. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno come anche quelli esterni dotati di vetro singolo e tapparelle in plastica.

Il riscaldamento è condominiale in termoconvettori dotati di valvole termostatiche.

L'appartamento è in mediocre stato conservativo.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2043 sub. 25

Tipo pratica: DVR VE0006140/2006

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. Non sono state riscontrate difformità edilizie.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 64.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 64.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**



Alla società [REDACTED] già [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale 01834870154 e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna



**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 64 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2043 sub. 29 sono 5,15 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 6.553,78.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 103500/2017 – chiave 8263ef10ce.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle



Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano quinto

Ingresso mq. 6.59  
 Cucina mq. 9.23  
 Bagno mq. 6.83  
 Soggiorno mq. 26.76  
 Camera mq. 9.54  
 Disimpegno mq. 5.12  
 Ripostiglio mq. 1.42  
 Camera mq. 19.45  
 Wc mq. 3.1

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 88,04 SUP. LORDA MQ. 101,00

Cantina mq. 1.79

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 1.76 SUP. LORDA MQ. 2.00

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 101,00 x coeff. 1 = mq. 101,00  
 Superficie cantina mq. 2,00 x 20% = mq. 0,4

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 101,04

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 101.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		101	1,00	101	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	101.00	€ 1.000,00	€ 101.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 101.000,00</b>

Valore lotto € 101.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 95.950,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 95.500,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	101.00	€.	€.
<b>TOTALE</b>			<b>€.</b>	<b>€.</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.050,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00



Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00
--	----------

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 95.950,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 95.500,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 103500/2017 – chiave 8263ef10ce.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 64	€. 95.500,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.64 LOTTO 64 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 29 (A2)

3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043

3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043



3.b allegato visura catastale – Immobile n. 29 pag. 53

3.64.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 29

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.64 LOTTO 64 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 29 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.64 LOTTO 64 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 29 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.64.1 allegato Lotto 64 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.64 LOTTO 64 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 29 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.64 allegato Doc. foto Lotto 64

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 64	Lotto 64
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà; XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2043 sub. 29, A/2, classe 5 consistenza 5,5 vani sup. totale 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93



**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 64**

**Valore di stima arrotondato del lotto nello  
stato di "OCCUPATO": € 95.500,00  
(=novantacinquemilacinquecento00)**

**LOTTO 65**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Milano civ. 9 int. 14 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2043 sub. 30 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED], Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 9, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 9 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



G.

Il fabbricato G è un edificio composto da un pino interrato e 7 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune e ai piani superiori le residenze (n. 2 appartamenti per ogni piano).

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 438 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1. L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato e di impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle.

Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione di trova al piano settimo del fabbricato G.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 65

**Abitazione (mapp. 2043 sub. 30) (A/2)**, piano terra e quarto via Milano 9 int. 14, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con area scoperta;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con via Bissolati;
- \* ad ovest con il mapp. 1836/1837.

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2043 sub. 30, A/2, classe 5 consistenza vani 5,5, sup. 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è in fase di ristrutturazione per il ripristino dei luoghi come da planimetria catastale con piccole variazioni forometriche interne.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 65

Il lotto 65 è costituito da un appartamento con annessa cantina posto al settimo piano del civ. 9 fabbricato G di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato G è un edificio composto da un piano interrato e 7 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune e ai piani superiori le residenze (n. 2 appartamenti per ogni piano).

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 438 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica. Esternamente oggi il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2043 sub. 30).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al settimo piano int. 14 al civ. 9 di via Milano.

L'appartamento è in ristrutturazione e si presenta nello stato di cantiere. Ad oggi i lavori sono fermi.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio due camere e due servizi igienici entrambi finestrati. I pavimenti per il momento sono ancora quelli originari fatta eccezione per i due bagni completamente demoliti.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica con veneziane.

L'appartamento ha una cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato alla quale non è stato possibile accedere.

I lavori di ristrutturazione mirano a sanare delle piccole variazioni forometriche interne. Nella valutazione di stima si terrà conto dello stato di avanzamento lavori e del fatto che anche se per piccole difformità sarà necessario prevedere il ripristino dei luoghi e/o la regolarizzazione edilizia il cui costo forfettario viene quantificato in € 3.000,00.

**Costo di regolarizzazione € 3.000,00**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:



**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093\_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2043 sub. 30

Tipo pratica: DVR VE0006140/2006

## 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi differisce leggermente dalla planimetria catastale e l'impresa che eseguire i lavori non è in possesso di alcun titolo autorizzativo ma segue le indicazioni della proprietà. Non essendo stato possibile reperire presso l'archivio alcuna autorizzazione ai lavori anche se le modifiche sono minime si ritiene di non poter dichiarare la conformità edilizia.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 65.**

### Costi di regolarizzazione

Alla luce di quanto sopra detto si ritiene opportuno considerare € 3.000,00 come costo di regolarizzazione edilizia. Il costo è forfettario e comprende oneri sanzioni e costi professionali relativi alla CILA in sanatoria ed alla variazione catastale.

**Costo di regolarizzazione edilizia € 3.000,00**

## 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle

NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
 Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
 urbano – tessuto a media densità  
 Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 65.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito



## Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1, contro [REDACTED] sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 65 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico. Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2043 sub. 30 sono 5,15 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 9.076,08.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 103499/2017 – chiave 552481b628.

Pag. 774 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, e il fatto che l'immobile si trova allo stato di cantiere si ritiene equo applicare un valore di €. 1900 che la scrivente ritiene il valore equo una volta terminati i lavori. A tale importo dovrà poi essere applicata una riduzione del 50% per i lavori ancora da eseguire.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano quinto

Ingresso mq. 7.10  
Cucina mq. 9.50  
Bagno mq. 4.00  
Soggiorno mq. 26.60  
Camera mq. 19.34  
Disimpegno mq. 3.25  
Ripostiglio mq. 1.33  
Camera mq. 11.27  
Wc mq. 5.09

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 87,48 SUP. LORDA MQ.102,00

Cantina mq. 1.79

---



TOT. SUP. UTILE MQ. 1.76 SUP. LORDA MQ.2.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 102,00 x coeff. 1 = mq. 102,00

Cantina mq. 2,00 x 20% = mq. 0,4

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 102,04**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 102.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		102	1,00	102	€ 1.900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	102.00	€ 1.900,00	€ 193.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 193.800,00</b>

Valore lotto € 193.800,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 126.777,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 126.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	102.00	€ ,00	€ ,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ ,00</b>	<b>€ ,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 9.690,00



Costo di regolarizzazione edilizia	€ 3.000,00
Costi di ultimazione lavori – 30%	€ 54.333,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 126.777,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 126.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 103499/2017 – chiave 552481b628.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 65	€ 126.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati



**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.65 LOTTO 65 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 30 (A2)

3.a7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2043

3.c5 allegato Elaborato planimetrico fg. 139 mapp. 2043

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 30 pag. 53

3.65.1 allegato planimetria catastale mapp. 2043 sub. 30

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.65 LOTTO 65 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 30 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.65 LOTTO 65– FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 30 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.65.1 allegato Lotto 65 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.65 LOTTO 65 – FG. 139 MAPP. 2043 SUB. 30 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.65 allegato Doc. foto Lotto 65

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.



**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 65</b>	<b>Lotto 65</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2043 sub. 24, A/2, classe 5 consistenza 5,5 vani sup. totale 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 103 mq., rendita €. 987,93
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 65</b>	<b>Valore di stima arrotondato ad €. 126.000,00 (=centoventiseimila/00)</b>



**LOTTO 66**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Milano civ. 11 int. 23 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 203 – Abitazione (A/2) con cantina

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [redacted] già [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ad oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze. Ci sono poi due piani interrati dove tramite una rampa circolare esterna si accede ad i garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1. L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni; tuttavia, viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento con cantina di pertinenza posto al piano sesto del fabbricato F.

L'appartamento è stato ricavato dal frazionamento dell'originario appartamento in due unità abitative. Per il frazionamento è stata presentata la DIA n. 3838 del 2010 (all. 4.r).

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 66

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 203) (A/2)**, piano terra e sesto via Milano 11 int. 23, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 203, A/2, classe 5 consistenza vani 4, sup. 77 mq, sup. totale escluse aree scoperte 76 mq., rendita €. 718,49.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'appartamento che presumibilmente è abitato.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 66

Il lotto 66 è costituito da un appartamento al sesto piano con annessa cantina esclusiva al piano interrato. L'accesso avviene dal civ. 11 di via Milano 'fabbricato F' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968. Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove tramite una rampa circolare esterna si accede ad i garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/N/G/G1.

Il fabbricato è costituito da due piani interrati e 12 piani fuori terra.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni; tuttavia, se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 203).**

L'appartamento è stato ricavato dal frazionamento dell'originario appartamento in due unità abitative. Per il frazionamento è stata presentata la DIA n. 3838 del 2010 (all. 4.r).

L'abitazione si trova al sesto piano int. 23 al civ. 11 di via Milano.

Sulla base dell'ultimo titolo autorizzativo esso di compone di: ingresso, cucina, due camere, disimpegno e servizio igienico cieco.

Al piano terra si trova una cantina di pertinenza esclusiva.

Non essendo stato possibile accedervi non si è in grado né di descrivere le finiture né di verificare che dal 2010 ad oggi non siano state apportate modifiche al distributivo interno; pertanto, la scrivente ritiene di non poter dichiarare la conformità edilizia. Per cui in sede di valutazione verrà applicata una riduzione percentuale del 10% per vizi occulti.

L'impianto di riscaldamento è condominiale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** DIA 3835\_2010

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Frazionamento unità abitativa piano sesto in due appartamenti

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 203

Tipo pratica: DVR VE00119253/2012

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non essendo stato possibile accedervi non si è in grado né di descrivere le finiture né di verificare che dal 2010 ad oggi non siano state apportate modifiche al distributivo interno; pertanto, la scrivente ritiene di non poter dichiarare la conformità edilizia. Per cui in sede di valutazione verrà applicata una riduzione percentuale del 10% per vizi occulti.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 66.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08

Pag. 784 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@perizdatribunale.venezia.it



e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 66.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù



di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED]  
 [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX  
 S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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



Il lotto 66 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273, amministrato dalla società XXXXXXXXXX

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub. 203 sono 4.17 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 7.139,44.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u. in classe F; cod. identificativo 105600/2017 – chiave 462fd229ee.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà.

La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Considerando che non è stato possibile accedere all'appartamento e quindi verificarne lo stato di manutenzione e la tipologia delle finiture si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Per il calcolo delle

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano sesto

Ingresso mq. 8.53  
Cucina mq. 13.28  
Camera mq. 17.83  
Camera mq. 16.00



Disimpegno mq. 2.00

Bagno mq. 3.61

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 61.25 SUP. LORDA MQ.72

Cantina mq. 2.92

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 2.92 SUP. LORDA MQ.3.50

Poggiolo mq. 1.76

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 72,00 x coeff. 1 = mq. 72,00

Cantina mq. 2,92 x 20% = mq. 0,58

Poggiolo mq. 1,76 x 25% = mq. 0,44

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 73.02**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 73.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		73	1,00	73	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	73.00	€. 1.000,00	€. 73.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.73.000,00</b>

Valore lotto €. 73.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni €. 65.700,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO €. 65.500,00****Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



ABITAZIONE	Abitazione [A2]	73.00	€ 73.000,00	€ 73.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 73.000,00	€ 73.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.300,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.700,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 65.500,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 105600/2017 – chiave 462fd229ee.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 66	€. 65.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.66 LOTTO 66 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 203 (A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 46 pag. 58

3.66.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 203

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.66 LOTTO 66 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 203 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.r allegato – DIA n. 3835/2010

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.66 LOTTO 66 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 203 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.66.1 allegato Lotto 66 - Ape

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.66 LOTTO 66 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 203 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita



10.66 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 66</b>	<b>Lotto 66</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 203, A/2, classe 5 consistenza 4 vani sup. totale 77 mq, sup. totale escluse aree scoperte 76 mq., rendita €. 718,49
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 66</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 65.500,00 (=sessantacinquemilacinquecento/00)</b>



**LOTTO 67**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Milano civ. 11 int. 24 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 174 – Abitazione (A/2) con annessa cantina

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] R.L. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].





F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze. Ci sono poi due piani interrati dove tramite una rampa circolare esterna si accede ad i garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e l'autorizzazione 6264/92 per gli edifici F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato dotato di impianto citofonico. L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni; tuttavia, viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento con cantina di pertinenza posto al piano sesto del fabbricato F.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 67

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 174) (A/2), piano terra e sesto via Milano 11 int. 24, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 174, A/2, classe 5 consistenza vani 6, sup. 155 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1077,74.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 “*scrittura privata con sottoscrizione autenticata*” a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l’agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l’immobile deve considerarsi ‘occupato’.

Non è stato possibile accedere all’appartamento.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 67

Il lotto 67 è costituito da un appartamento al sesto piano con annessa cantina esclusiva al piano interrato. L’accesso avviene dal civ. 11 di via Milano ‘fabbricato F’ di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove si trovano locali comuni e cantine di pertinenza e posti auto. Ai piani interrati si accede anche tramite una rampa circolare esterna attraverso la quale si raggiungono i garage e i posti auto coperti e scoperti. L’accesso alla rampa che porta ai locali è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell’ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell’intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l’autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all’interno del fabbricato C e l’autorizzazione 6264/92 per gli edifici F/N/G/G1.

L’edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni; tuttavia, se il vano scala si presenta in buone condizioni, esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 174).**

L’appartamento oggetto di stima si trova al sesto piano int. 24 al civ. 11 di via Milano.

Non è stato possibile accedere all’immobile pertanto la descrizione degli spazi è quella desunta dalla planimetria catastale, mentre per quanto riguarda le finiture si presume che siano quelle originarie dell’epoca di costruzione come descritte per altri appartamenti del medesimo palazzo.

L’u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, una stanza, disimpegno, due camere e due servizi igienici entrambi finestrati.

I pavimenti sono in parte in marmo e in parte in piastrelle, nelle camere sono in legno.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate; nei bagni ed in cucina i rivestimenti sono in piastrelle. Dalla cucina, dal soggiorno e da una delle camere si accede a dei poggiali con parapetto in cls e pavimenti in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di tapparelle in plastica.

L’impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

Si presume che l’impianto elettrico sia funzionante mentre non si può verificare che sia a norma.

Non si è inoltre in grado di verificare la conformità edilizia e catastale, per cui in sede di valutazione verrà detratto dal valore una percentuale del 10% per vizi occulti.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 174

Tipo pratica: DVR VE0021914/2006

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile accedere all'u.i.u oggetto di stima e pertanto verificare la corrispondenza dei luoghi con i titoli autorizzativi e la planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 67.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle



NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 67.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito



## Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 67 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub. 174 sono 8.33 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 11.391,29.

Pag. 798 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104509/2017 – chiave 4516621dfc.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Non essendo stato possibile accedere all'u.i.u e quindi verificarne lo stato di manutenzione, le finiture e la vetustà si ritiene equo applicare un valore paria a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano sesto

Ingresso mq. 12.80  
 Disimpegno mq. 6.20  
 Disimpegno mq. 3.71  
 Cucina mq. 14.63  
 Soggiorno mq. 32.46  
 Stanza mq. 20.00  
 Camera mq. 17.83  
 Camera mq. 17.50  
 Wc. mq. 3.80  
 Wc mq. 3.70

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 132.63 LORDA MQ. 151

Poggioli n. 3 mq. 5.28



Cantina mq. 2.73

TOT. SUP. UTILE MQ. 2.73 SUP. LORDA MQ.3.29

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 151,00 x coeff. 1 = mq. 151,00

Cantina mq. 3.29 x 20% = mq. 0.65

Poggioli mq. 5.28 x 25% = mq. 1.32

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 152.97

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 153**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		153	1,00	153	€ 1000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	153	€. 1.000,00	€. 153.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€. 153.000,00</b>

Valore lotto €. 153.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni €. 137.700,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO €. 137.500,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	153.00	€. 137.500,00	€. 137.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€. 137.500,00</b>	<b>€. 137.500,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 15.300,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 137.700,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 137.500,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104509/2017 – chiave 4516621dfc.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 67	€. 137.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati



## 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

## 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

## 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.67 LOTTO 67 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 174 (A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 32 pag. 54

3.67.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 174

## 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.67 LOTTO 67 – FG. 139 MAPP. 2046 SUB. 174 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.67 LOTTO 67 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 174 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.67.1 allegato Lotto 67 - Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.67 LOTTO 67 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 174 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.67 Immobile non visionato

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



<b>Lotto 67</b>	<b>Lotto 67</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 174, A/2, classe 5 consistenza 6 vani sup. totale 155 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1.077,74
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 67</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 137.500,00 (=centotrentasettemilacinquecento/00)</b>

**LOTTO 68**Località/Frazione **Mestre**

Via Milano civ. 11 int. 26 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 202 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco,

[redacted]  
Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u esecutata corrisponde al fabbricato



F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze. Ci sono poi due piani interrati dove tramite una rampa circolare esterna si accede ad i garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e l'autorizzazione n. 6264/92 per gli edifici F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato dotato di impianto citofonico. L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono signorili e in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni; tuttavia, viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento posto al piano settimo del fabbricato F. Esso deriva dal frazionamento n. 3834 del 2010 della originaria unità immobiliare in due unità abitative.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 68

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 202) (A/2)**, piano terra e sesto via Milano 11 int. 26, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 202, A/2, classe 5 consistenza vani 4,5, sup. 100 mq, sup. totale escluse aree scoperte 99 mq., rendita €. 808.31.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'appartamento che presumibilmente è abitato.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 68

Il lotto 68 è costituito da un appartamento al settimo piano. L'accesso avviene dal civ. 11 di via Milano 'fabbricato F' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati ai quali si accede sia dall'interno che dall'esterno attraverso una rampa circolare. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati, dove si trovano anche i posti auto coperti è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato. Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione per gli edifici F/N/G/G1. L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni; tuttavia, se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 202).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al settimo piano int. 26 al civ. 11 di via Milano. L'u.i.u deriva dal frazionamento della originaria unità immobiliare, frazionamento regolarizzato con D.I.A n. 3834/2010.

Non è stato possibile accedere all'immobile, pertanto, la descrizione degli spazi è quella desunta dalla DIA del 2010, mentre per quanto riguarda le finiture si presume che siano quelle originarie dell'epoca di costruzione come descritte per altri appartamenti del medesimo palazzo.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici entrambi finestrati.

I pavimenti sono in parte in marmo e in parte in piastrelle, nelle camere sono in legno. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate; nei bagni ed in cucina i rivestimenti sono in piastrelle. Dalla cucina/soggiorno si accede ad un pogggiolo con parapetto in cls e pavimenti in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche. Si presume che l'impianto elettrico sia funzionante mentre non si può verificare che sia

a

norma.

Non si è inoltre in grado di verificare la conformità edilizia e catastale, per cui in sede di valutazione verrà detratto dal valore una percentuale del 10% per vizi occulti.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** DIA n. 3834/2010

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Frazionamento mapp. 176

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 202

Tipo pratica: DVR VE0181479/2010

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stato effettuato il sopralluogo e pertanto non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, l'ultimo titolo autorizzativo (DIA 3834/2010 all. 4r) e la planimetria catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 68.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:



Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 68.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 01834870154 e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED].

[REDACTED] successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].



**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 11485081001.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] (ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Pag. 810 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Il lotto 68 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 202 sono 5.56 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 9.603,33.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105602/2017 – chiave 761f9942d5.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Non essendo stato possibile accedere all'u.i.u e quindi verificarne lo stato di manutenzione, le finiture e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale e dalla DIA 3834/2010.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano settimo

Ingresso mq. 8.42  
Soggiorno/cottura mq. 32.00  
Camera mq. 15.20  
Camera mq. 15.96



Wc. mq. 3.60  
 Wc mq. 3.60  
 Disimpegno mq. 4.12

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 82.90 SUP. LORDA MQ. 98

Poggioli n. 1 mq. 1.75

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 98 x coeff. 1 = mq. 98

Poggioli mq. 1.75 x 25% = mq. 0.43

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 98.43

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 98.00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		98	1,00	98	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	98	€. 1.000,00	€. 98.000,00
TOTALE			€.

Valore lotto €. 98.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni €. 88.200,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO €. 88.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	98.00	€. 98.000,00	€. 98.000,00
TOTALE			€. 98.000,00	€. 98.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**



Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 9.800,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 88.200,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 88.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 105602/2017 – chiave 761f9942d5.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 68	€. 88.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati



**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.68 LOTTO 68 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 202 (A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 33 pag. 54

3.68.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 202

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.68 LOTTO 68 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 202 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

4.q. allegato – DIA N. 3834/2010\_2044\_202

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.68 LOTTO 68 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 202 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.68.1 allegato Lotto 68 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.68 LOTTO 68 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 202 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.68 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.



**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 68</b>	<b>Lotto 68</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 202, A/2, classe 5 consistenza 4.5 vani sup. totale 100 mq, sup. totale escluse aree scoperte 99 mq., rendita €. 808,31
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 68</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 88.000,00 (=ottantottomila/00)</b>



**LOTTO 69**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Milano civ. 11 int. 28 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 178 – Abitazione (A/2) con annessa cantina

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) C [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [redacted]

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati ai quali si accede sia internamente che esternamente tramite una rampa circolare esterna che conduce ai garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai garage è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato con impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni; tuttavia, viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento posto al piano ottavo del fabbricato F ed una cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 69

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 178) (A/2)**, piano terra e sesto via Milano 11 int. 28, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 178, A/2, classe 5 consistenza vani 6, sup. 154 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1.077,74.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 69

Il lotto 69 è costituito da un appartamento all'ottavo piano con annessa cantina al piano interrato. L'accesso avviene dal civ. 11 di via Milano 'fabbricato F' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati ai quali si accede dal vano scale. A tali piani si accede anche dall'esterno tramite una rampa circolare delimitata da un cancello elettrico che conduce ai garage e ai posti auto coperti e scoperti.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione per i fabbricati F/N/G/G.

Il fabbricato è costituito da due piani interrati e 12 piani fuori terra.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, tuttavia se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 178).**

L'appartamento oggetto di stima si trova all'ottavo piano int. 28, civ. 11 di via Milano.

L'appartamento è abitato con regolare contratto.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, stanza, due disimpegno, due camere e due servizi igienici entrambi finestrati.

Pur avendo finiture datate, l'appartamento di presenta in discreto stato manutentivo. I pavimenti sono in parte in marmo e in parte in piastrelle, mentre nelle camere sono in legno. Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parati. Nei bagni ed in cucina i rivestimenti sono in piastrelle. Dalla cucina e dal soggiorno si accede in due poggiali con parapetto in cls e pavimenti in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione funzionante con due split uno per la zona giorno uno per la zona notte.

L'appartamento, nonostante le finiture datate, è in discreto stato manutentivo.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica



#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093\_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 178

Tipo pratica: DVR VE0021914/2006

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. Non sono state riscontrate difformità edilizie.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 69.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio

urbano – tessuto a media densità  
 Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 69.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio T [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 69 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 178 sono 8.35 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 12.016,09.



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104514/2017 – chiave c5cd8a8bc8.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.200,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano ottavo

Ingresso mq. 12.80  
 Disimpegno mq. 6.20  
 Disimpegno mq. 3.71  
 Cucina mq. 14.63  
 Soggiorno mq. 32.46  
 Stanza mq. 20.00  
 Camera mq. 17.83  
 Camera mq. 17.50  
 Wc. mq. 3.80  
 Wc mq. 3.70

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 132.63 LORDA MQ. 151

Poggioli n. 2 mq. 3.50



Cantina mq. 2.60

---

 TOT. SUP. UTILE MQ. 2.60 SUP. LORDA MQ.3.00
**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 151 x coeff. 1 = mq. 151

Superficie cantina mq.3.00x 20% = mq. 0,6

Poggioli mq. 3.50 x 25% = mq. 0.87

---

 TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 152.47
**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 152**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		152	1,00	152	€ 1.200,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	152	€ 1.200,00	€ 182.400,00
<b>TOTALE</b>			€.

Valore lotto € 182.400,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 173.280,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 173.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	152.00	€ 182.400,00	€ 182.400,00
<b>TOTALE</b>			€ 182.400,00	€ 182.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 9.120,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 173.280,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 173.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104514/2017 – chiave c5cd8a8bc8.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 69	€. 173.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati



**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.69 LOTTO 69 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 178 (A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 34 pag. 54

3.69.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 178

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.69 LOTTO 69 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 178 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/69

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.69 LOTTO 69 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 178 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.69.1 allegato Lotto 69 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.69 LOTTO 69 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 178 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.69 allegato Doc. foto Lotto 69

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



<b>Lotto 69</b>	<b>Lotto 69</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 178, A/2, classe 5 consistenza 6 vani sup. totale 154 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1.077,74
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 69</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 173.000,00 (=centosettantatremila/00)</b>

**LOTTO 70**Località/Frazione **Mestre**

Via Milano civ. 11 int. 29 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 195 – Abitazione (A/2) con annessa cantina

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM [REDACTED]).

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere [redacted] società [redacted] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco,

[redacted]  
Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze. Ci sono poi due piani interrati dove tramite una rampa circolare esterna si accede ad i garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, tuttavia viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento posto al nono piano del fabbricato F ed una cantina di pertinenza esclusiva al primo piano interrato.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 70

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 195) (A/2)**, piano terra e sesto via Milano 11 int. 29, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 195, A/2, classe 5 consistenza vani 6,5, sup. 155 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1.167,55.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 70

Il lotto 70 è costituito da un appartamento al nono piano con annessa cantina al primo piano interrato. L'accesso avviene dal civ. 11 di via Milano 'fabbricato F' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968. Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati in parte adibiti a magazzini e locali comuni e in parte adibiti a parcheggi coperti con relativi posti auto. L'accesso ai parcheggi dei piani interrati può avvenire anche dall'esterno attraverso una rampa circolare dalla quale si accede ad i garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione per i fabbricati .F/N/G/G. L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, tuttavia se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 195).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al nono piano int. 29, civ. 11 di via Milano.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di locazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, stanza, due disimpegni, due camere e due servizi igienici entrambi finestrati.

I pavimenti sono in parte in marmo e in parte in piastrelle, mentre nelle camere sono in legno. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate; nei bagni ed in cucina i rivestimenti sono in piastrelle. Dalla cucina, dal soggiorno e da una delle camere si accede a dei poggiali con parapetto in cls e pavimenti in piastrelle. Sopra uno dei due bagni è evidente una importante macchia di infiltrazione probabilmente di vecchia data ma mai ripristinata. Inoltre, uno dei due wc è stato recentemente ristrutturato.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento, per finiture e vetusta e nonostante uno dei due wc sia di recente realizzazione, può ritenersi mediocre.  
Non è stato possibile accedere alla cantina.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 195

Tipo pratica: DVR VE0163458 DEL 01/06/2007

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. Non sono state riscontrate difformità edilizie.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 70.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08  
e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.



122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
 Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
 NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
 NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
 Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
 urbano – tessuto a media densità  
 Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 70.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] Codice fiscale 00209720325 l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED]



trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L.  
Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio T [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] L. Sede ROMA (RM)

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

Costo di cancellazione: € 35,00

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

## 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

Il lotto 70 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED].



Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 195 sono 8.36 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 9.977,60.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104515/2017 – chiave 610d2b388e.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano nono

Ingresso mq. 12.89  
Soggiorno mq. 32.33  
Cucina mq. 14.71  
Stanza mq. 20.00  
Disimpegno mq. 10.13  
Camera mq. 17.85  
Camera mq. 17.43  
Wc mq. 3.80



Wc mq. 3.70

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 132,84 SUP. LORDA MQ.152,00

Poggioli n. 3 mq. 5,25

Cantina mq. 3.44

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 3.44 SUP. LORDA MQ.4.01

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 152 x coeff. 1 = mq. 152

Superficie cantina mq.4.01 x 20% = mq. 0,80

Poggioli mq. 5.25 x 25% = mq. 1.31

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 154.11

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 154**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		154	1,00	154	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	154	€.1.000,00	€. 154.000,00
<b>TOTALE</b>			€.

Valore lotto €. 154.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni €. 146.300,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO €. 146.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



ABITAZIONE	Abitazione [A2]	154.00	€ 154.000,00	€ 154.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 154.000,00	€ 154.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.700,00,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 146.300,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 146.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104515/2017 – chiave 610d2b388e.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 70	€. 146.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.70 LOTTO 70 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 195 (A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 36 pag. 55

3.70.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 195

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.70 LOTTO 70 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 195 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.70 LOTTO 70 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 195 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.70.1 allegato Lotto 70 - Ape

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.70 LOTTO 70 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 195 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.70 allegato Doc. foto Lotto 70



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 70</b>	<b>Lotto 70</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 195, A/2, classe 5 consistenza 6.5 vani sup. totale 155 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1.167,55
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 70</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 146.000 (=centoquarantaseimila/00)</b>



**LOTTO 71**Località/Frazione **Mestre**

Via Milano civ. 11 int. 30 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 204 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u esecutata corrisponde al fabbricato



F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze. Ci sono poi due piani interrati dove si trovano le cantine di pertinenza degli appartamenti e dai quali si accede poi ai piani interrati dedicati ai garage e posti auto. Ai garage e ai posti auto si accede anche esternamente tramite una rampa circolare che conduce sia agli interrati che ai posti auto scoperti. L'accesso alla rampa è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per gli edifici F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto citofonico.

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, tuttavia viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento posto al nono piano del fabbricato F.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 71

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 204) (A/2), piano terra e sesto via Milano 11 int. 30, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 204, A/2, classe 5 consistenza vani 6, sup. 151 mq, sup. totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita €. 1.077,74.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. RE [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è abitata e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 71

Il lotto 71 è costituito da un appartamento al nono piano. L'accesso avviene dal civ. 11 di via Milano 'fabbricato F' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove si trovano le cantine di pertinenza degli appartamenti e dai quali si accede poi ai piani interrati dedicati ai garage e posti auto. Ai garage e ai posti auto si accede anche esternamente tramite una rampa circolare che conduce sia agli interrati che ai posti auto scoperti. L'accesso alla rampa è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per gli edifici F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, tuttavia se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 204).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al nono piano int. 30, civ. 11 di via Milano.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di locazione.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, stanza, due disimpegni, due camere e due servizi igienici entrambi finestrati.

I pavimenti sono in parte in marmo e in parte in piastrelle, mentre nelle camere sono in legno. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate; nei bagni ed in cucina i rivestimenti sono in piastrelle. Dalla cucina, dal soggiorno si accede a dei poggiosi con parapetto in cls e pavimenti in piastrelle. I due servizi igienici sono di recente ristrutturazione.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

L'appartamento, per finiture e vetusta e nonostante i wc siano di recente realizzazione, può

ritenersi mediocre.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 204

Tipo pratica: DVR VE0119253 DEL 25/07/2012

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo autorizzativo ed alla planimetria catastale. Non sono state riscontrate difformità edilizie.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 71.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione



Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
 NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
 NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
 Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
 urbano – tessuto a media densità  
 Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 71.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]



**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED]

[REDACTED] - Domicilio  
ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 71 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.



Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 195 sono 8.36 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 13.487,49.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104516/2017 – chiave ccdfd3d3c2.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano nono

Ingresso mq. 12.8  
 Soggiorno mq. 32.46  
 Cucina mq. 14.63  
 Stanza mq. 20.00  
 Disimpegno mq. 9.91  
 Camera mq. 17.64  
 Camera mq. 17.84  
 Wc mq. 3.80  
 Wc mq. 3.70



TOT. SUP. UTILE MQ. 132,78 SUP. LORDA MQ.151,00

Poggioli n. 2 mq. 3.50

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 151 x coeff. 1 = mq. 151

Poggioli mq. 3.50 x 25% = mq. 0.87

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 151.87**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 152**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		152	1,00	152	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	152	€ 1.000,00	€ 152.000,00
<b>TOTALE</b>			€.

Valore lotto € 152.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 144.400,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 144.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	152.00	€ 152.000,00	€ 152.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 152.000,00	€ 152.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 7.600,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 144.400,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 144.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 104516/2017 – chiave cccfd3d3c2.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 71	€. 144.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati



## 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

## 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

## 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.71 LOTTO 71 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 204 (A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 47 pag. 59

3.71.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 204

## 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.71 LOTTO 71 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 204 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

## 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.71 LOTTO 71 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 204 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.71.1 allegato Lotto 71 - Ape

## 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.71 LOTTO 71 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 204 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.71 allegato Doc. foto Lotto 71

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



<b>Lotto 71</b>	<b>Lotto 71</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 204, A/2, classe 5 consistenza 6 vani sup. totale 151 mq, sup. totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita €. 1.077,74
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 71</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 144.000,00 (=centoquarantaquattromila/00)</b>

**LOTTO 72**Località/Frazione **Mestre**

Via Milano civ. 11 int. 31 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 197 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA [REDACTED]

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

Alla società [REDACTED]



F [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [redacted]

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano



scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze. Ci sono poi due piani interrati dove si trovano cantine di pertinenza e vani tecnici comuni dai quali si accede poi ai piani interrati dedicati a posti auto e garage. I posti auto e garage sono raggiungibili grazie ad una rampa esterna circolare alla quale si accede da via Bissolati. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato dotato di impianto citofonico. L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, tuttavia viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento posto al decimo piano del fabbricato F.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 72

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 197) (A/2)**, piano terra e decimo via Milano 11 int. 31, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 197, A/2, classe 5 consistenza vani 6,5, sup. 154 mq, sup. totale escluse aree scoperte 152 mq., rendita €. 1.167,55.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DFRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'u.i.u oggetto di stima.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 72

Il lotto 72 è costituito da un appartamento al decimo piano. L'accesso avviene dal civ. 11 di via Milano 'fabbricato F' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove tramite una rampa circolare esterna si accede ad i garage e posti auto coperti e scoperti. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, tuttavia se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 197).**

L'appartamento oggetto di stima si trova al decimo piano int. 31, civ. 11 di via Milano.

Non è stato possibile accedere all'appartamento, pertanto, ai fini della valutazione di stima si è ipotizzato che le finiture interne siano quelle originarie dell'epoca di costruzione come per gli altri appartamenti della scala 11.

Per quanto riguarda il distributivo interno si è preso a riferimento la planimetria catastale.

L'u.i.u si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, stanza, due disimpegni, due camere e due servizi igienici entrambi finestrati.

I pavimenti sono in parte in marmo e in parte in piastrelle, mentre nelle camere sono in legno. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate; nei bagni ed in cucina i rivestimenti sono in piastrelle. Dalla cucina, dal soggiorno e da una delle camere si accede a dei poggiali con parapetto in cls e pavimenti in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è esistente ma non è possibile dichiararlo a norma.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica



#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093\_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 197

Tipo pratica: DVR VE0253271 DEL 19/11/2009

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile accedere all'appartamento e verificarne la conformità edilizia e catastale.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 72.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 72.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

## 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

Il lotto 72 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 197 sono 8.37 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 11.977,02.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 104517/2017 – chiave 6393938228.



L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Non è stato possibile accedere all'appartamento per cui si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano decimo

Ingresso mq. 12.89  
Soggiorno mq. 32.33  
Cucina mq. 14.71  
Stanza mq. 20.00  
Disimpegno mq. 10.13  
Camera mq. 17.85  
Camera mq. 17.43  
Wc mq. 3.80  
Wc mq. 3.70

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 132,84 SUP. LORDA MQ.152,00

Poggioli n. 3 mq. 5,25

##### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 152 x coeff. 1 = mq. 152  
Poggioli mq. 5.25 x 25% = mq. 1.31



TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 153.31

TOTALE S

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 153**

TOTALE S

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		153	1,00	153	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	153	€ 1.000,00	€ 153.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.000,00</b>

Valore lotto	€ 153.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 137.700,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 137.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	153.00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.000,00</b>	<b>€ 153.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 15.300,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione



Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 137.700,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 137.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 104517/2017 – chiave 6393938228.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 72	€. 137.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO



3.72 LOTTO 72– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 197(A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 1 pag. 60

3.72.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 197

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.72 LOTTO 72 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 197 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

#### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.72 LOTTO 72 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 197 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.72.1 allegato Lotto 72 - Ape

#### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.72 LOTTO 72 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 197 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.72 allegato foto irreperibili

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

### Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 72	Lotto 72
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 197, A/2, classe 5 consistenza 6 vani sup. totale 154 mq, sup.

Pag. 862 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



	totale escluse aree scoperte 152 mq., rendita €. 1.167,55
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 72</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 137.000,00 (= centotrentasettemila/00)</b>

**LOTTO 73**Località/Frazione **Mestre**

Via Milano civ. 11 int. 33 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 198 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [redacted]

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u eseguita corrisponde al fabbricato



F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove si trovano le cantine di pertinenza degli appartamenti e spazi di servizi comuni. Dai piani interrati si giunge ai piani dove si trovano i garage e i posti auto. Questi sono ovviamente accessibili anche dall'esterno attraverso una rampa semicircolare alla quale si accede da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato dotato di impianto citofonico. L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, tuttavia viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni mediocre.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento posto all'undicesimo piano del fabbricato F.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 73

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 198) (A/2)**, piano terra e undicesimo via Milano 11 int. 33, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2043 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 198, A/2, classe 5 consistenza vani 6,5, sup. 154 mq, sup. totale escluse aree scoperte 152 mq., rendita €. 1.167,55.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 “*scrittura privata con sottoscrizione autenticata*” a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l’agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l’immobile deve considerarsi ‘occupato’.

Non è stato possibile accedere all’appartamento.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 73

Il lotto 73 è costituito da un appartamento all’undicesimo piano. L’accesso avviene dal civ. 11 di via Milano ‘fabbricato F’ di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove si trovano le cantine di pertinenza degli appartamenti e spazi di circolazione comune, ai quali si giunge anche dall’esterno attraverso una rampa circolare. La rampa conduce ai piani interrati e ad un piano esterno dove si trovano posti auto coperti e scoperti e garage.

L’accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell’ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell’intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l’autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all’interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L’edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, tuttavia se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 198).**

L’appartamento oggetto di stima si trova all’undicesimo piano int. 33, civ. 11 di via Milano. Non essendo stato possibile accedere all’u.i.u per la descrizione del distributivo interno e delle finiture si rimanda alla planimetria catastale ed alle finiture degli altri appartamenti oggetto di stima.

Non potendo poi verificare la conformità edilizia catastale al valore di stima verrà detratto un 10% per vizi occulti.

L’appartamento si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, una stanza, due disimpegni, due camere e due servizi igienici finestrati. Dalla cucina, dal soggiorno e da una camera si accede a poggiali con parapetto in muratura e pavimento in piastrelle. Si presume che le finiture siano quelle originarie dell’epoca di costruzione: marmo in ingresso disimpegno e soggiorno, piastrelle in cucina e nei bagni, legno nelle camere. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio con rotolanti in plastica.

Le pareti sono in prevalenza tinteggiate tranne nei bagni e in cucina dove i rivestimenti sono in piastrelle.

L’impianto di riscaldamento è condominiale a termoconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico si presume esistente ma non è possibile dichiararlo a norma.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 198

Tipo pratica: DVR VE0253271/2009

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile accedere all'u.i.u e verificarne la conformità edilizia e catastale.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 73.**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle

Pag. 868 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 73.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito



## Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio T [REDACTED] a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] .. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE [REDACTED]

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 73 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 197 sono 8.38 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 11.763,19.

Pag. 870 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 104519/2017 – chiave 511397d32b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.000,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano decimo

Ingresso mq. 12.89  
Soggiorno mq. 32.33  
Cucina mq. 14.71  
Stanza mq. 20.00  
Disimpegno mq. 10.13  
Camera mq. 17.85  
Camera mq. 17.43  
Wc mq. 3.80  
Wc mq. 3.70

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 132,84 SUP. LORDA MQ.152,00

Poggioli n. 3 mq. 5,25

#### Calcolo della superficie commerciale



Superficie abitazione mq. 152 x coeff. 1 = mq. 152

Poggioli mq. 5,25 x 25% = mq. 1,31

Superficie

Poggioli m

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 153.31

TOTALE S

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 153****TOTALE S**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		153	1,00	153	€ 1.000,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	153	€ 1.000,00	€ 153.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.000,00</b>

Valore lotto € 153.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 137.700,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 137.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	153,00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.000,00</b>	<b>€ 153.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta € 15.300,00  
 all'immediatezza della vendita giudiziaria  
 e per assenza di garanzia per vizi come  
 da disp. del G.E.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.



**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 137.700,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 137.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 104519/2017 – chiave 511397d32b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 73	€. 137.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale



**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.73 LOTTO 73– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 198(A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 38 pag. 56

3.73.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 198

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.73 LOTTO 73 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 198 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.73 LOTTO 73 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 198 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.73.1 allegato Lotto 73 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.73 LOTTO 73 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 198 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.73 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 73	Lotto 73
Diritto reale staggiato e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali:



	* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 197, A/2, classe 5 consistenza 6 vani sup. totale 154 mq, sup. totale escluse aree scoperte 152 mq., rendita €. 1.167,55
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 73</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 137.000,00 (=centotrentasettemila/00)</b>

**LOTTO 74**Località/Frazione **Mestre**

Via Milano civ. 11 int. 34 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 184 – Abitazione (A/2) con annessa cantina

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai

Pag. 876 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@pertribunale.venezia.it



nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183-fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco,



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato F.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove si trovano le cantine di pertinenza degli appartamenti e i posti auto e garage. A questi si accede anche dall'esterno grazie ad una rampa con accesso da via Bissolati. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato dotato di impianto citofonico. L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, tuttavia viste le finiture e lo stato di manutenzione la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni mediocre.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione è un appartamento posto all'undicesimo piano e annessa cantina al primo piano interrato del fabbricato F.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 74

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 184) (A/2)**, piano terra e undicesimo via Milano 11 int. 34, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 184, A/2, classe 5 consistenza vani 6, sup. 154 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1.077,74.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. RE [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è subaffittata con regolare contratto di sublocazione ed adibita ad uso turistico. Il contratto è stato registrato presso l'agenzia delle Entrate Roma 1 con codice n. RLI12000000011790226. Con il contratto di locazione venivano subaffittati il lotto 74 fg. 139 mapp. 2044 sub. 184 ed il lotto 82 identificato catastalmente fg. 139 mapp. 2044 sub. 137 posto auto coperto n. 26.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 74

Il lotto 74 è costituito da un appartamento all'undicesimo piano con annessa una cantina al piano interrato.

L'accesso avviene dal civ. 11 di via Milano 'fabbricato F' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato F è un grattacielo di 12 piani fuori terra e due piani interrati. Al piano terra il vano scale comune e le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Ci sono poi due piani interrati dove si trovano le cantine di pertinenza degli appartamenti e i garage e i posti auto. L'accesso a questi spazi avviene anche dall'esterno grazie ad una rampa circolare. L'accesso alla rampa che porta ai locali interrati è delimitato da un cancello elettrico meccanizzato.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, tuttavia se il vano scala si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 184).**

L'appartamento oggetto di stima si trova all'undicesimo piano int. 34, civ. 11 di via Milano. L'appartamento è subaffittato con regolare contratto di locazione ed è utilizzato ad uso turistico.

La porta di ingresso è blindata. L'appartamento si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 5 stanze/camere e tre servizi igienici di cui uno cieco.

I pavimenti sono in marmo in alcune stanze, mentre nelle altre i pavimenti originari sono stati ricoperti con pavimentazione in laminato/linoleum finitura finto legno. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte in piastrelle. I bagni sono nuovi e completi di accessori igienico sanitari.

Gli infissi sono quelli dell'epoca di costruzione in alluminio.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

Al posto dei termoconvettori ci sono i termosifoni nuovi con le valvole termostatiche.

Il distributivo interno non corrisponde alla planimetria catastale né all'ultimo titolo autorizzativo. In occasione del sopralluogo l'attuale inquilino ha mostrato un elaborato grafico datato 2019 che riproduce la planimetria attuale. Il signore sostiene che l'appartamento è in regola presso il comune, tuttavia in archivio comunale non è stato possibile risalire al protocollo per recuperare la pratica.

Al piano terra si trova la cantina di pertinenza esclusiva alla quale non si è potuto accedere. L'appartamento, per finiture e vetusta, può ritenersi più che sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 184

Tipo pratica: DVR VE0021914/2006

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale né all'ultimo titolo autorizzativo.

Le difformità riguardano il distributivo interno con la divisione del soggiorno in due stanze e la creazione di un nuovo bagno con accesso dall'ingresso utilizzato come servizio comune a tre stanze. Le altre due stanze hanno ciascuna il bagno in camera.

Nel corso del sopralluogo il signor Hossein ha mostrato una planimetria con la quale sarebbe stato regolarizzato lo stato attuale dell'appartamento. La sottoscritta ha chiesto più



volte la consegna del titolo autorizzativo completo comprensivo di protocollo ed ha tentato di mettersi in contatto con l'architetto che ha predisposto la sanatoria ma non è stato possibile reperire nulla.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 74.**

#### **Costi di regolarizzazione**

Data l'impossibilità di reperire il titolo autorizzativo completo e gli estremi di protocollo sia in Comune che presso il professionista incaricato, si ritiene che l'attuale stato dell'appartamento non sia sanato e si ipotizza pertanto un costo di regolarizzazione forfettario di €. 3000,00 comprensivo di oneri sanzioni e spese professionali.

Va inoltre verificato se è stata presentata la richiesta di autorizzazione allo scarico necessaria quando si realizza un nuovo servizio igienico.

Pertanto si ritiene di stimare un costo di regolarizzazione di €. 800,00

**di regolarizzazione €. 3800,00**

### **4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 74.**

### **Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

#### **Titolare/Proprietario**

Alla società

[REDACTED] TUTT'era  
pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio  
60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn.  
28074/17098 da potere della società [REDACTED]  
[REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio  
60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da  
potere di [REDACTED]

#### **Titolare/Proprietario**



Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] .. Sede ROMA (RM)



Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 74 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 184 sono 8,38 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 12.070,63.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 104520/2017 – chiave cd71f6b0c4.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.300,00.



**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e la planimetria catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

Per il calcolo della consistenza si terrà in considerazione il distributivo interno come rappresentato nella planimetria catastale.

**Piano undicesimo**

Ingresso mq. 12.80  
 Disimpegno mq. 6.20  
 Cucina mq. 14.63  
 Soggiorno mq. 32.46  
 Stanza mq. 20.00  
 Camera mq. 17.83  
 Camera mq. 17.50  
 Wc. mq. 3.80  
 Wc mq. 3.70  
 Disimpegno mq. 3.71

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 132,63 SUP. LORDA MQ.151

Poggioli n. 3 mq. 5.28

Cantina mq. 2.73

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 2.73 SUP. LORDA MQ.3.29

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 151,00 x coeff. 1 = mq. 151,00  
 Cantina mq. 3.29 x 20% = mq. 0.65  
 Poggioli mq. 5.28 x 25% = mq. 1.32

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 152.97

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 153**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di		153	1,00	153	€ 1300,00



	pavimento				
--	-----------	--	--	--	--

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	153	€ 1.300,00	€ 198.900,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 198.900,00</b>

Valore lotto	€ 198.900,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 185.155,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 185.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	153,00	€ 198.900,00	€ 198.900,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 198.900,00</b>	<b>€ 198.900,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.945,00

Costo di regolarizzazione edilizia e catastale. € 3.000,00

Costo per autorizzazione allo scarico € 800,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
-----------	-------



Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.155,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 185.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe G; cod. identificativo 104520/2017 – chiave cd71f6b0c4.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 74	€ 185.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.74 LOTTO 74– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 184(A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044



3.b allegato visura catastale – Immobile n. 39 pag. 56

3.74.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 184

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.74 LOTTO 74 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 184 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.74 LOTTO 74 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 184 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.74.1 allegato Lotto 74 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.74 LOTTO 74 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 184 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.74 allegato Doc. foto Lotto 74

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 74	Lotto 74
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 184, A/2, classe 5 consistenza 6 vani sup. totale 154 mq, sup. totale escluse aree scoperte 153 mq., rendita €. 1.077,74



**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 74**

**Valore di stima arrotondato del lotto nello  
stato di "OCCUPATO": € 185.000,00  
(=centoottantacinquemila/00)**

**LOTTO 75**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 57 – Posto auto coperto N. 6 (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].  
 Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] P.A. Sede TRIESTE (TS) [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) [REDACTED].



immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'autorimessa di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [redacted].

Nelle pratiche edilizie dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato N.



La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti.

Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto-strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso.

Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori.

I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete.

Esternamente dal punto di vista strutturale non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 75

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 57) (C/6), piano terra via Milano 11, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 54, C/6, classe 4 consistenza 13 mq, sup. Totale 10 mq., rendita €. 72,51.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. RE [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è presumibilmente occupata ma non è stato possibile capire se il posto auto è affittato con un appartamento o è occupato ad uso indipendente.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 75

Il lotto 75 è costituito da un posto auto coperto collocato al piano terra del fabbricato N. L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi più che sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 57).

Il posto auto coperto si trova al piano terra della fabbricato N ed è identificato con il n. 6. Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento.

L'accesso è delimitato da un cancello interno comandato elettricamente. Il posto auto è delimitato da linee di colore giallo a terra. La pavimentazione è in betonelle.

Nel mezzo dell'area parcheggio ad indicare che si tratta di uno spazio ad uso esclusivo è presente un dissuasore di quelli movibili a mano.

Sulla parete si trova il numero a cui il sub. corrisponde.

Per finiture, vetusta lo stato manutentivo del posto auto può ritenersi più che sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651,77

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 57

Tipo pratica: DVR A00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 75.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 75.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn.



28074/17098 da potere della società A [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni



- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro GA [REDACTED] Sede ROMA (RM) [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 75 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 57 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 177,02.

**Nota:** si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 57 è identificato con in n. 11. Confrontando la posizione del posto auto come rappresentato in planimetria catastale lo stesso corrisponde al n. 6.

Per l'u.i.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.



La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è coperto ed assimilabile ad un box auto, inoltre è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 900,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano terra

Posto auto

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 10 SUP. LORDA MQ. 13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Posto auto coperto	13	€.900,00	€. 11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>

Valore lotto	€. 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 11.115,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 11.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[c6]	13	€.11.700,00	€.11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>	<b>€.11.700,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 585,00
--	-----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 11.115,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 11.000,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 75	€. 11.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.75 LOTTO 75– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 57 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 43 pag. 57

3.75.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 57

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.75 LOTTO 75 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 57 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.75 LOTTO 75 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 57 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.75 LOTTO 75 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 57 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.75 allegato Doc. foto Lotto 75

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 75</b>	<b>Lotto 75</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 57, C/6, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 10 mq., rendita € 72,51
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 75</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)</b>



**LOTTO 76**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 60 – Posto auto coperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



(TS) Codice fiscale 00209720325

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società A [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'autorimessa di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED].



Nelle pratiche edilizie dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato N. La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti. Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso dall'interno. Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981. Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1. I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori. I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete. Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 76

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 60) (C/6), piano terra via Milano 11, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 60, C/6, classe 4 consistenza 13 mq, sup. Totale 12 mq., rendita €. 72,51.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è presumibilmente occupata ma non è stato possibile capire se il posto auto è affittato con un appartamento o è occupato ad uso indipendente.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 76

Il lotto 76 è costituito da un posto auto coperto collocato al piano terra del fabbricato N. L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi più che sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 60).

Il posto auto coperto si trova al piano terra della fabbricato N ed è identificato con il n. 9.

Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento.

L'accesso è delimitato da un cancello interno comandato elettricamente. Il posto auto è delimitato da linee di colore giallo a terra. La pavimentazione è in betonelle.

Nel mezzo dell'area parcheggio ad indicare che si tratta di uno spazio ad uso esclusivo è presente un dissuasore di quelli movibili a mano.

Sulla parete si trova il numero a cui il sub. corrisponde.

Per finiture, vetusta lo stato manutentivo del posto auto può ritenersi più che sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651,77

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 60

Tipo pratica: DVR VE00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 76.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 76.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] I.U.I.U era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del T.U.U/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn.



28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni



- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] (DOMINIO ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350960 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

### 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

Il lotto 76 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 60 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 177,02.

**Nota:** si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 60 è identificato con in n. 14. Confrontando la posizione del posto auto come rappresentato in planimetria catastale lo stesso corrisponde al n. 9.

Per l'u.i.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.



La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è coperto ed assimilabile ad un box auto, inoltre è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 900,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano terra

Posto auto

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 12 SUP. LORDA MQ. 13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Posto auto coperto	13	€.900,00	€. 11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>

Valore lotto	€. 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 11.115,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 11.000,00</b>

## Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[C6]	13	€.11.700,00	€.11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>	<b>€.11.700,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 585,00
--	-----------

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 11.115,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 11.000,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 76	€. 11.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.76 LOTTO 76– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 60 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 50 pag. 21

3.76.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 60

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.76 LOTTO 76 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 60 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.76 LOTTO 76 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 60 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.76 LOTTO 76 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 60 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.76 allegato Doc. foto Lotto 76

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 76</b>	<b>Lotto 76</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 60, C/6, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 12 mq., rendita € 72,51
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 76</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)</b>



**LOTTO 77**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 83 – Posto auto coperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] A trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alia società [REDACTED]

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'autorimessa di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED].



Nelle pratiche edilizie dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato N. La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti. Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso dall'interno. Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981. Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1. I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori. I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete. Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 77

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 83) (C/6), piano terra via Milano 11, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 83, C/6, classe 4 consistenza 13 mq, sup. Totale 9 mq., rendita €. 72,51.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è presumibilmente occupata ma non è stato possibile capire se il posto auto è affittato con un appartamento o è occupato ad uso indipendente.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 77

Il lotto 77 è costituito da un posto auto coperto collocato al piano terra del fabbricato N. L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi più che sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 60).

Il posto auto coperto si trova al piano terra della fabbricato N ed è identificato con il n. 32.

Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento.

L'accesso è delimitato da un cancello interno comandato elettricamente. Il posto auto è delimitato da linee di colore giallo a terra. La pavimentazione è in betonelle.

Nell'area parcheggio, ad indicare che si tratta di uno spazio ad uso esclusivo, è presente un dissuasore di quelli movibili a mano.

Sulla parete si trova il numero a cui il sub. corrisponde.

Per finiture e vetusta lo stato manutentivo del posto auto può ritenersi più che sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651,77

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 83

Tipo pratica: DVR A00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 77.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 77.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] I.U.I.U era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del T.U.U/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn.



28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni



- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

Costo di cancellazione: € 35,00

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

### 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

Il lotto 77 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 83 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 177,02.

**Nota:** si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 83 è identificato con in n. 23. Confrontando la posizione del posto auto come rappresentato in planimetria catastale lo stesso corrisponde al n. 32.

Per l'u.i.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.



La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è coperto ed assimilabile ad un box auto, inoltre è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 900,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano terra

Posto auto

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 12 SUP. LORDA MQ. 13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

### TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



	Equivalente		
Posto auto coperto	13	€.900,00	€. 11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>

Valore lotto	€. 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 11.115,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 11.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[C6]	13	€.11.700,00	€.11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>	<b>€.11.700,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 585,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 11.115,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 11.000,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 77	€. 11.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.77 LOTTO 77– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 83 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 31 pag. 53

3.77.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 83

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.77 LOTTO 77 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 83 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.77 LOTTO 77 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 83 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.77 LOTTO 77 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 83 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.77 allegato Doc. foto Lotto 77

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 77</b>	<b>Lotto 77</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 83, C/6, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 9 mq., rendita €. 72,51
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 77</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)</b>



**LOTTO 78**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 84 – Posto auto coperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società A [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'autorimessa di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [redacted].

Nelle pratiche edilizie dove si trova l'u.i.u esecutata corrisponde al fabbricato N.



La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti.

Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso dall'interno

Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori.

I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 78

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 84) (C/6), piano terra via Milano 11, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 83, C/6, classe 4 consistenza 13 mq, sup. Totale 9 mq., rendita €. 72,51.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è presumibilmente occupata ma non è stato possibile capire se il posto auto è affittato con un appartamento o è occupato ad uso indipendente.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 78

Il lotto 78 è costituito da un posto auto coperto collocato al piano terra del fabbricato N. L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi più che sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 84).

Il posto auto coperto si trova al piano terra della fabbricato N ed è identificato con il n. 33.

Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento.

L'accesso è delimitato da un cancello interno comandato elettricamente. Il posto auto è delimitato da linee di colore giallo a terra. La pavimentazione è in betonelle.

Nell'area parcheggio, ad indicare che si tratta di uno spazio ad uso esclusivo, è presente un dissuasore di quelli movibili a mano.

Sulla parete si trova il numero a cui il sub. corrisponde.

Per finiture e vetusta lo stato manutentivo del posto auto può ritenersi più che sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651,77

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 84

Tipo pratica: DVR A00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 78.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 78.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] I.U.I.U era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn.



28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni





La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è coperto ed assimilabile ad un box auto, inoltre è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 900,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano terra

Posto auto

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 12 SUP. LORDA MQ. 13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

### TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



	Equivalente		
Posto auto coperto	13	€.900,00	€. 11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>

Valore lotto	€. 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 11.115,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 11.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[C6]	13	€.11.700,00	€.11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>	<b>€.11.700,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 585,00
--	-----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 11.115,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 11.000,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 78	€. 11.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.78 LOTTO 78– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 84 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 44 pag. 58

3.78.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 84

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.78 LOTTO 78 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 84 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.78 LOTTO 78 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 84 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.78 LOTTO 78 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 84 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.78 allegato Doc. foto Lotto 78

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 78</b>	<b>Lotto 78</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 83, C/6, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 9 mq., rendita €. 72,51
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 78</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)</b>



**LOTTO 79**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 95 – Posto auto scoperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]1.

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].





La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti.

Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso dall'interno

Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori.

I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 79

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 95) (C/6), piano primo via Milano 11, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 95, C/6, classe 1 consistenza 13 mq, sup. Totale 13 mq., rendita €. 44.98.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è presumibilmente occupata ma non è stato possibile capire se il posto auto è affittato con un appartamento o è occupato ad uso indipendente.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 79

Il lotto 79 è costituito da un posto auto scoperto collocato al piano primo del fabbricato N. L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

La pavimentazione esterna del piano primo è in asfalto. Tutto attorno al piano una muretta in cls con una ringhiera in ferro verniciato.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 95).

Il posto auto scoperto si trova al piano primo della fabbricato N ed non è leggibile il numero corrispondente, pertanto per la sua corretta identificazione si rimanda alla planimetria catastale.

Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento.

L'accesso è delimitato da un cancello interno comandato elettricamente. Il posto auto è delimitato da linee di colore giallo a terra. La pavimentazione è in asfalto.

Per finiture e vetusta lo stato manutentivo del posto auto può ritenersi sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77



Intestatario: [REDACTED]  
Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 84  
Tipo pratica: DVR A00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 79.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 79.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio



60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società G [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società G [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Soci [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede R [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni



- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio T [REDACTED]

[REDACTED] - Domicilio  
ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

### 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

Il lotto 79 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 95 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 180,39.

**Nota:** si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 95 è identificato con in n. 5. Il numero del posto auto non è leggibile.

Per l'u.i.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre

Pag. 939 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è scoperto ed è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 800,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano primo

Posto auto

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 12 SUP. LORDA MQ.13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

### TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Posto auto coperto	13	€.800,00	€. 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.10.400,00</b>

Valore lotto	€. 10.400,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 9.880,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 9.800,00</b>

## Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[C6]	13	€.10.400,00	€.10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.10.400,00</b>	<b>€.10.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 520,00
--	-----------

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 9.880,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 9.800,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 79	€. 9.800,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.79 LOTTO 79– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 95 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 25 pag. 51

3.79.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 95

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.79 LOTTO 79 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 95 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.79 LOTTO 79 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 95 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.79 LOTTO 79 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 95 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.79 allegato Doc. foto Lotto 79

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 79</b>	<b>Lotto 79</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 95, C/6, classe 1 consistenza 13 mq. sup. totale 13 mq., rendita €. 44.98
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 79</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.800,00 (=novemila ottocento/00)</b>



**LOTTO 80**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 106 – Posto auto scoperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) C [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'autorimessa di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED].

Nelle pratiche edilizie dove si trova l'u.i.u esecutata corrisponde al fabbricato N.



La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti.

Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso dall'interno

Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori.

I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 80

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 106) (C/6), piano primo via Milano 11, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 106, C/6, classe 1 consistenza 13 mq, sup. Totale 16 mq., rendita €. 44.98.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è presumibilmente occupata ma non è stato possibile capire se il posto auto è affittato con un appartamento o è occupato ad uso indipendente.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 80

Il lotto 80 è costituito da un posto auto scoperto collocato al piano primo del fabbricato N. L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

La pavimentazione esterna del piano primo è in asfalto. Tutto attorno al piano una muretta in cls con una ringhiera in ferro verniciato.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 106).

Il posto auto scoperto si trova al piano primo della fabbricato N ed non è leggibile il numero corrispondente, pertanto per la sua corretta identificazione si rimanda alla planimetria catastale.

Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento.

L'accesso è delimitato da un cancello interno comandato elettricamente. Il posto auto è delimitato da linee di colore giallo a terra.

Per finiture e vetusta lo stato manutentivo del posto auto può ritenersi sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77



Intestatario: [REDACTED]  
Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 106  
Tipo pratica: DVR A00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 80.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 80.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era  
pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio



60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni



- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] o: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 80 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 106 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 180,39.

**Nota:** si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 106 è identificato con in n. 8. Il numero del posto auto non è leggibile.

Per l'u.i.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre

Pag. 950 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è scoperto ed è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 800,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano primo

Posto auto

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 12 SUP. LORDA MQ.13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

### TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Posto auto coperto	13	€ 800,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>

Valore lotto	€ 10.400,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 9.880,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 9.800,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[C6]	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 10.400,00</b>	<b>€ 10.400,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 520,00
--	----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.880,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 9.800,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 80	€. 9.800,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.80 LOTTO 80– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 106 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 41 pag. 57

3.80.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 106

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.80 LOTTO 80 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 106 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.80 LOTTO 80 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 106 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.80 LOTTO 80 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 106 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.80 allegato Doc. foto Lotto 80

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 80	Lotto 80
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 106, C/6, classe 1 consistenza 13 mq. sup. totale 16 mq., rendita €. 44.98
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 80</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.800,00 (=novemila ottocento/00)</b>



**LOTTO 81**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 136 – Posto auto coperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 11, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'autorimessa di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [redacted].

Nelle pratiche edilizie dove si trova l'u.i.u esecutata corrisponde al fabbricato N.



La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti.

Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso dall'interno

Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori.

I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 81

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 136) (C/6)**, piano primo sottoterra via Milano 11, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 136, C/6, classe 4 consistenza 13 mq, sup. Totale 14 mq., rendita €. 72.51.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultrannovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è presumibilmente occupata ma non è stato possibile capire se il posto auto è affittato con un appartamento o è occupato ad uso indipendente.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 81

Il lotto 81 è costituito da un posto auto coperto collocato al primo piano sotto strada del fabbricato N.

L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

La pavimentazione esterna del piano primo è in asfalto. Tutto attorno al piano una muretta in cls con una ringhiera in ferro verniciato.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi più che sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 136).

Il posto auto scoperto si trova al piano primo sotto strada della fabbricato N. Non è stato possibile verificarne posizione e stato in quanto per accedervi bisogna oltrepassare un cancello chiuso elettricamente.

Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento. Considerando lo stato manutentivo dei posti auto al piano terra si ritiene di poter considerare per finiture e vetusta uno stato manutentivo più che sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77



Intestatario: [REDACTED]  
Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92  
Intestatario [REDACTED]  
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 136  
Tipo pratica: DVR A00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 81.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 81.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio



60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni



- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03030170300 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

## 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 81 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 136 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 860.208,26.

**Nota:** si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 136 è identificato con in n. 35.

Per l'u.i.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre



Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è coperto ed è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 900,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano primo

Posto auto

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 12 SUP. LORDA MQ.13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

### TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Posto auto coperto	13	€.900,00	€. 11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>

Valore lotto	€. 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€. 11.115,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€. 11.000,00</b>

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[C6]	13	€.11.700,00	€.11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.11.700,00</b>	<b>€.11.700,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€. 585,00
--	-----------

#### Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

#### Costi di cancellazione oneri e formalità:

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 11.115,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 11.000,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 81	€. 11.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.81 LOTTO 81– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 136 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 45 pag. 58

3.81.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 136

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.81 LOTTO 81 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 136 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.81 LOTTO 81 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 136 (C6)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.81 LOTTO 81 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 136 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.81 allegato Doc. foto Lotto 81

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 81	Lotto 81
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 136, C/6, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 14 mq., rendita €. 72,51
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 81</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)</b>



**LOTTO 82**  
**Località/Frazione Mestre**  
 Via Milano civ. 11 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 137 – Posto auto coperto (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM [REDACTED]).

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].





La costruzione identificata con la lettera N nelle pratiche edilizie è una costruzione che si sviluppa su tre piani. Un piano sotto strada, un piano terra e un piano primo. Al piano sotto strada e al piano terra di trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti.

Dall'ingresso principale che avviene da via Bissolati attraverso un cancello meccanizzato lo spazio interno dei posti sotto strada e piano terra è delimitato da cancelli, mentre lo spazio del primo piano è di libero accesso dall'interno

Il fabbricato N è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

I pavimenti sono diversificati tra rampa e parti esterne dove sono in prevalenza in asfalto, mentre nei piani terra e sotto strada il pavimento è in piastrelle da esterno. Alcuni posti auto sono dotati di dissuasori.

I vari posti auto sono delimitati da strisce dipinte a terra e numerati o a terra o a parete.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni, pertanto si può considerare lo stato di manutenzione più che sufficiente.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 82

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 137) (C/6), piano terra via Milano 11, Mestre Venezia.**

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 137, C/6, classe 4 consistenza 13 mq, sup. Totale 15 mq., rendita €. 72.51.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è subaffittata con regolare contratto di sublocazione ed adibita ad uso turistico. Il contratto è stato registrato presso l'agenzia delle Entrate Roma 1 con codice n. RLI12000000011790226. Con il contratto di locazione venivano subaffittati il lotto 74 fg. 139 mapp. 2044 sub. 184 ed il lotto 82 identificato catastalmente fg. 139 mapp. 2044 sub. 137 posto auto coperto n. 26.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 82

Il lotto 82 è costituito da un posto auto coperto collocato al piano primo sotto strada del fabbricato N.

L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carraio meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

E si compone di piano terra, piano sotto strada e primo piano al quale si accede grazie alla rampa semicircolare.

Il parcheggio è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La costruzione ha struttura portante in c.a. Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

La pavimentazione esterna del piano primo è in asfalto. Tutto attorno al piano una muretta in cls con una ringhiera in ferro verniciato.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza importanti lesioni, pertanto lo stato manutentivo può considerarsi più che sufficiente.

#### Posto auto coperto (fg. 139, mapp. 2044 sub. 137).

Il posto auto scoperto si trova al piano primo sotto-strada della fabbricato N.

Non è stato possibile verificarne posizione e stato in quanto per accedervi bisogna oltrepassare un cancello chiuso elettricamente.

Non è stato possibile associare l'uso del posto auto ad uno specifico appartamento. Considerando lo stato manutentivo dei posti auto al piano terra si ritiene di poter considerare per finiture e vetusta uno stato manutentivo più che sufficiente.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093 \_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 137

Tipo pratica: DVR A00216/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 82.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 82.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**



Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna



**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] Domicilio [REDACTED] ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) C [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 82 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 137 sono 0,04 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 174,69.

**Nota:** si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 137 è identificato con in n. 36.

Per l'u.i.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni



immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è coperto ed è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 900,00.

## 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e un rilievo sommario eseguito in fase di sopralluogo.

### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

#### Piano primo

Posto auto

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 12 SUP. LORDA MQ.13

#### Calcolo della superficie commerciale

Superficie posto auto coperto mq. 13 x coeff. 1 = mq. 13

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

**TOTALE SUP. COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 13,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/6]



## Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	13	€ 900,00	€ 11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 11.700,00</b>

Valore lotto	€ 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 11.115,00
<b>Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO</b>	<b>€ 11.000,00</b>

## Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[C6]	13	€ 11.700,00	€ 11.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 11.700,00</b>	<b>€ 11.700,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 585,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Posto auto coperto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.115,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 11.000,00



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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 82	€. 11.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.82 LOTTO 82– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 137 (C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 19 pag. 49

3.82.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 137

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.82 LOTTO 82 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 137 (C6)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.82 LOTTO 82 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 137 (C6)



- 7.a allegato Contratto di locazione  
7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.82 LOTTO 82 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 137 (C6)

10.a allegato Atto di compravendita

10.82 allegato Doc. foto Lotto 82

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 82</b>	<b>Lotto 82</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2044 sub. 137, C/6, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 15 mq., rendita €. 72,51
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 82</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)</b>



**LOTTO 83**

Località/Frazione **Mestre**  
Via Milano civ. 13 int. 4– 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 39 – Abitazione (A/2) con annessa cantina

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alia società [REDACTED]

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società A [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 13, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 13 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato G1.

Il fabbricato G1 è un edificio di quattro piani fuori terra e un piano scantinato. Al piano terra il vano scale comune e i negozi e nel piano scantinato le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato dotato di impianto citofonico. L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle.

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni; lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni può definirsi buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione è un appartamento posto al secondo piano con annessa cantina al piano scantinato del fabbricato G1.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 83

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 39) (A/2)**, piano scantinato, terra e secondo di via Milano 13 int. 4, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 39, A/2, classe 5 consistenza vani 5, sup. 121 mq, sup. totale escluse aree scoperte 121 mq., rendita €. 898,12.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale

registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Al momento del sopralluogo l'u.i.u è subaffittata ; non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 83

Il lotto 83 è costituito da un appartamento al secondo piano con annessa una cantina al piano scantinato.

L'accesso avviene dal civ. 13 di via Milano 'fabbricato G1' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato G è un fabbricato di 4 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune ed i negozi, al piano scantinato le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica. Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni. Lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni può definirsi buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 39).**

L'appartamento oggetto di stima si trova secondo piano int. 4, civ. 13 di via Milano.

L'appartamento è abitato e non è stato possibile reperire il contratto di locazione

La porta di ingresso è blindata. L'appartamento si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, 2 camere e 2 servizi igienici di cui uno cieco.

L'appartamento si presenta in stato manutentivo più che buono. I pavimenti originari sono stati ricoperti con pavimenti in piastrelle e legno di diversa tipologia. Le pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono in legno dotati di tapparelle in plastica

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma.

Al posto dei termoconvettori ci sono i termosifoni nuovi con le valvole termostatiche.

Il distributivo interno corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

Al piano terra si trova la cantina di pertinenza esclusiva alla quale non è stato possibile accedere.

L'appartamento, per finiture e vetusta, può ritenersi buono.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:



**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093\_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 39

Tipo pratica: DVR 3962/1971

## 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo titolo autorizzativo.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 83.**

## 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 83.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.



6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] E [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 83 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 39 sono 4.88 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 5.861,31.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 103510/2017 – chiave 7a4e213b0b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.



**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, la dimensione e la vetustà si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.500,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi e la planimetria catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

Per il calcolo della consistenza si terrà in considerazione il distributivo interno come rappresentato nella planimetria catastale.

**Piano secondo**

Ingresso mq. 5.74  
 Disimpegno mq. 7.13  
 Cucina mq. 10.76  
 Soggiorno mq. 30.08  
 Camera mq. 14.52  
 Camera mq. 19.53  
 Wc. mq. 4.25  
 Wc mq. 6.8  
 Rip.mq. 2.40

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 101.21 SUP. LORDA MQ.117

Cantina mq. 3.33

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 3.33 SUP. LORDA MQ.3.92

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 117,00 x coeff. 1 = mq. 117,00

Cantina mq. 3.92 x 20% = mq. 0.78

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 117.78**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 118.00****TOTALE S**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		118	1,00	118	€ 1500,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	118	€ 1.500,00	€ 177.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 177.000,00</b>

Valore lotto € 177.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 168.150,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 168.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	118.00	€ 200.600,00	€ 200.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 200.600,00</b>	<b>€ 200.600,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta € 8.850,00  
 all'immediatezza della vendita giudiziaria  
 e per assenza di garanzia per vizi come  
 da disp. del G.E.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.



**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 168.150,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 168.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F; cod. identificativo 103510/2017 – chiave 7a4e213b0b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 83	€. 168.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale



**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.83 LOTTO 83– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 39(A2)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 40 pag. 56

3.83.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 39

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.83 LOTTO 83 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 39 (A2)

4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.83 LOTTO 83 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 39 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.83.1 allegato Lotto 83 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.83 LOTTO 83 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 39 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.83 allegato Doc. foto Lotto 83

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 83	Lotto 83
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali:



	* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 39, A/2, classe 5 consistenza 5 vani sup. totale 121 mq, sup. totale escluse aree scoperte 121 mq., rendita €. 898,12
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 83</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 168.000,00 (=centosessantottomila/00)</b>

**LOTTO 84**Località/Frazione **Mestre**

Via Milano civ. 15 int. 1– 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 46 – Abitazione (A/2) con annessa cantina

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società A [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Allo stato [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano civ. 15, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 15 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED].



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u. eseguita corrisponde al fabbricato G1.

Il fabbricato G1 è un edificio di quattro piani fuori terra e un piano scantinato. Al piano terra il vano scale comune e i negozi e nel piano scantinato le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'ingresso condominiale ha un portone in alluminio anodizzato dotato di impianto citofonico. L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle.

L'atrio e il vano scale condominiali sono in buono stato manutentivo

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni; lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni può definirsi buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione è un appartamento posto al primo piano con annessa cantina al piano scantinato del fabbricato G1.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 84

**Abitazione (mapp. 2044 sub. 46) (A/2)**, piano scantinato, terra e secondo di via Milano 15 int. 1, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2044 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 57/881;
- \* a sud con via Milano
- \* ad est con mapp.li 1665/2269/2270/1666;
- \* ad ovest con via Bissolati

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 46, A/2, classe 5 consistenza vani 5, sup. 117 mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita €. 898,12.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale

registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all' u.i.u, pertanto, non si è in grado di dire se sia abitata o meno.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 84

Il lotto 84 è costituito da un appartamento al primo piano con annessa una cantina al piano scantinato.

L'accesso avviene dal civ. 15 di via Milano 'fabbricato G1' di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1968.

Il fabbricato G è un fabbricato di 4 piani fuori terra. Al piano terra il vano scale comune ed i negozi, al piano scantinato le cantine di pertinenza degli appartamenti, ai piani superiori le residenze.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono rivestite in piastrelle; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica. Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni. Lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni può definirsi buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 2044 sub. 46).**

L'appartamento oggetto di stima si trova primo piano int. 1, civ. 15 di via Milano esso di compone di unità abitativa e cantina al piano scantinato.

Non è stato possibile accedervi e non si è in grado di dire se lo stesso sia abitato.

Sulla base della planimetria catastale, l'appartamento si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, 2 camere e 2 servizi igienici di cui uno cieco.

Relativamente alle finiture interne si ipotizza che siano quelle dell'epoca di costruzione: marmo in ingresso disimpegno e soggiorno, legno nelle camere e piastrelle in cucina e nei servizi igienici. Le pareti presumibilmente tinteggiate e rivestite in piastrelle nei bagni. Gli infissi esterni sono in legno dotati di tapparelle in plastica

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale, nulla si è in grado di dire relativamente agli altri impianti in dotazione.

Ai fini della stima, non potendo verificare la conformità edilizia e catastale si ritiene di applicare il valore minimo con una riduzione del 10% per vizi occulti.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:



**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.651.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n.720\_79

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

**Numero pratica:** Concessione in Sanatoria n.698093\_93

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 46

Tipo pratica: DVR 3963/1971

## 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile accedere all'appartamento né alla cantina per verificare lo stato dei luoghi e la conformità con i titoli autorizzativi.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 84.**

**Ai fini della stima verrà applicata una riduzione del 10% per vizi occulti.**

## 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità  
Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 84.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.



6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

## 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

Il lotto 84 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2044 sub 46 sono 4.87 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 5.674,00.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe E; cod. identificativo 103984/2017 – chiave 51b7cd4abf.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.



**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Considerando lo stato di manutenzione buono del condominio, e la dimensione dell'unità abitativa si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.200,00.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

Per il calcolo della consistenza si terrà in considerazione il distributivo interno come rappresentato nella planimetria catastale.

**Piano secondo**

Ingresso mq. 5.74  
 Disimpegno mq. 7.13  
 Cucina mq. 10.76  
 Soggiorno mq. 30.08  
 Camera mq. 14.52  
 Camera mq. 19.53  
 Wc. mq. 4.25  
 Wc mq. 6.8  
 Rip.mq. 2.40

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 101.21 SUP. LORDA MQ.117

Cantina mq. 3.33

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 3.33 SUP. LORDA MQ.3.92

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 117,00 x coeff. 1 = mq. 117,00



Cantina mq. 3.92 x 20% = mq. 0.78

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 117.78**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 118.00****TOTALE S**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		118	1,00	118	€ 1.200,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	118	€ 1.200,00	€ 141.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 141.600,00</b>

Valore lotto € 141.600,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 127.440,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 127.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]		€ 141.600,00	€ 141.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 141.600,00</b>	<b>€ 141.600,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta € 14.160,00  
 all'immediatezza della vendita giudiziaria  
 e per assenza di garanzia per vizi come  
 da disp. del G.E.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

## Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 127.440,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 127.000,00

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

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe E; cod. identificativo 103984/2017 – chiave 51b7cd4abf.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033  
Codice chiave: 5b2389b20.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 84	€. 127.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale



**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

- 3.84 LOTTO 84– FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 46(A2)
- 3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 42 pag. 57
- 3.84.1 allegato planimetria catastale mapp. 2044 sub. 46

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

- 4.84 LOTTO 84 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 46 (A2)
- 4.g allegato – Concessione edilizia n. 651/1977
- 4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1979
- 4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 698093/1993
- 4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68
- 4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

- 7.84 LOTTO 84 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 46 (A2)
- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale
- 7.84.1 allegato Lotto 84 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 10.84 LOTTO 84 – FG. 139 MAPP. 2044 SUB. 46 (A2)
- 10.a allegato Atto di compravendita
- 10.84 immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 84	Lotto 84
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali:



	* Fg. 139 mapp. 2044 sub. 46, A/2, classe 5 consistenza 5 vani sup. totale 117 mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita €. 898,12
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 84</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 127.000,00 (=centoventisetteemila/00)</b>

**LOTTO 85**  
Località/Frazione Mestre  
Via Milano– 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2011 sub. 27– GARAGE (C/6)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]. Sede ROMA (RM) [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]



Alla società [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in via Milano, laterale di Corso del Popolo a Mestre-Venezia e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

L'u.i.u fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c [redacted]

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.i.u esecutata è identificata dalla lettera



'O' ed è un piano interrato sotto lo scoperto di pertinenza del lotto 1.

L'intera lottizzazione è stata costruita con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968; e successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno della lottizzazione A/B/C/D/E/O e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

L'accesso ai garage e ai locali interrati avviene da via Milano attraverso una rampa chiusa da un basculante elettrocomandato in ferro.

La copertura piana è a verde e la struttura in c.a.

Esternamente non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti lesioni; lo stato manutentivo del parcheggio può definirsi più che sufficiente.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un garage/posto auto al piano interrato del lotto 1 lettera 'O'.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 85

Abitazione (mapp. 2011 sub. 27) (C/6), piano interrato di via Milano 1, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 2011 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.2013;
- \* a sud con i mapp.li 1836/1837
- \* ad est con Via Milano
- \* ad ovest con il mapp. 2013

##### Identificativi catastali:

- \* Fg. 139 mapp. 2011 sub. 27, C/6, classe 7 consistenza 14 mq, sup. totale 14 mq., rendita €. 124,36.

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere al garage né sapere se è in uso o subaffittato a qualcuno.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 85

Il lotto 85 è costituito da un garage al piano interrato della struttura identificata dalla lettera 'O' nelle pratiche edilizie.

L'accesso avviene da via Milano. La lottizzazione, comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati, è stata edificata con L.E. 33/1968; è stata poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 483 del 02/07/1970 in variazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione termoidraulica dell'intero lotto 1 e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6263/92 per la realizzazione di un vano tecnico a servizio dei fabbricati A/B/C/D/E e la medesima autorizzazione n. 6264/92 rilasciata per i fabbricati F/N/G/G1.

La struttura portante è in c.a, la copertura è piana e adibita a verde.

Esternamente non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni. Lo stato manutentivo può pertanto definirsi buono.

#### **Il garage (fg. 139, mapp. 2011 sub. 27).**

Il garage/posto auto coperto si trova in via Bissolati nella porzione indicata con la lettera 'O' nelle pratiche edilizie.

Si tratta di un garage interrato ricavato sotto l'area a verde del lotto 1.

Non è stato possibile accedervi.

L'accesso ai locali interrati è delimitato da un basculante elettrificato in ferro.

Ai fini della stima non essendo possibile verificare la conformità edilizia e catastale del lotto verrà applicata una riduzione al valore del 10% per vizi occulti.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 483/69

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Autorizzazione n.6264\_92

**Intestatario:** [REDACTED]

**Per lavori:** Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 2011 sub. 27

**Tipo pratica:** DVR 802216/1997

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile accedere all'u.i.u.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 85.**



**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 85.****Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di



compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] - Sede ROMA (RM) [REDACTED].

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED] [REDACTED].

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

#### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX.

**Costo di cancellazione € 294,00**



**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

Il lotto 85 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mill. di proprietà del mapp. 2011 sub 27 sono 0.05 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad €. 227,43.

Per il garage non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

**Risposta al punto ottavo del quesito**

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 CRITERIO DI STIMA**

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00. Il valore dei posti auto scoperti è generalmente pari a un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento. Tuttavia, in questo caso il posto auto è coperto ed assimilabile ad un box auto, inoltre è in una posizione strategica comoda per chi deve venire o andare a Venezia, si ritiene pertanto equo applicare un valore di €/mq. 900,00

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

**8.3 VALUTAZIONE CORPI**

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Le superfici sono ricavate dalla planimetria catastale.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**

**Piano interrato**

Garage



TOT. SUP. UTILE 13,00 MQ. SUP. LORDA MQ.14.00

**Calcolo della superficie commerciale**

Garage mq. 14,00 x coeff. 1 = mq.14,00

-----  
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 14

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento		14	1,00	14	€ 900,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Garage [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	14	€ 900,00	€ 12.600,00
TOTALE			€ 12.600,00

Valore lotto € 12.600,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 11.340,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 11.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GARAGE	GARAGE [C6]		€ 12.600,00	€ 12.600,00
TOTALE			€ 12.600,00	€ 12.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta € 1.260,00  
 all'immediatezza della vendita giudiziaria  
 e per assenza di garanzia per vizi come  
 da disp. del G.E.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.



**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.340,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 11.000,00

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

L'u.i.u non necessita di attestato di prestazione energetica.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 85	€ 11.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.85 LOTTO 85– FG. 139 MAPP. 2011 SUB. 27(C6)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044



3.b allegato visura catastale – Immobile n. 35 pag. 55

3.85.1 allegato planimetria catastale mapp. 2011 sub. 27

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.85 LOTTO 85 – FG. 139 MAPP. 2011 SUB. 27 (A2)

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/68

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.85 LOTTO 85 – FG. 139 MAPP. 2011 SUB. 27 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.85 LOTTO 85 – FG. 139 MAPP. 2011 SUB. 27 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.85 Immobile non visionato

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 85	Lotto 85
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 2011 sub. 27, C/6, classe 7 consistenza 14 mq sup. totale 14 mq, rendita €. 124,36
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 85</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)</b>



**LOTTO 86****Località/Frazione Mestre**

Corso del Popolo civ. 73/B int. 5 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 1982 sub. 21 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].  
Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società A [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l, con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in Corso del Popolo a Mestre-Venezia al civ. 73 int. 5 e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

Il condominio in cui si trova l'u.i.u oggetto di stima è denominato Condominio Corso [REDACTED]

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/64 e successiva concessione edilizia



n. 839 del 13/08/1966. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 57127 del 14.10.1968.

Nel 1991 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 363/91 per il ripristino dello stato di sicurezza dei soffitti e realizzazione di nuove controsoffittature.

Nel 1999 è stata presentata una DIA per lavori di ristrutturazione e regolarizzazione terrazzini sui lati interni del fabbricato.

Il condominio al civ. 73 si sviluppa in otto piani fuori terra e un piano sotto strada. Al piano terra si trovano le attività commerciali ai piani superiori le residenze.

L'ingresso condominiale è molto signorile con un portone in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto citofonico. All'ingresso si sviluppano due scale. L'u.i.u oggetto di stima si trova nella scala B.

Le pareti dell'atrio di ingresso sono rivestite in marmo e legno.

Sono in marmo anche le scale dotate di ascensore. Le pareti sono tinteggiate

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte rivestite in piastrelle.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali e portanti senza evidenti lesioni. Lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni è molto buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento sito al terzo piano della scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 86

**Abitazione (mapp. 1982 sub. 21) (A/2)**, piano terra e terzo Corso del Popolo civ. 73 B int. 5, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 1982 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 1790/1841/1836;
- \* a sud con via Bissolati
- \* ad est con mapp.li 2423/2424;
- \* ad ovest con Corso del Popolo

##### Identificativi catastali:

\* Fg. 139 mapp. 1982 sub. 21, A/2, classe 4 consistenza vani 5, sup. 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 738.53.

Nota: L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 134 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 135 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 133 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 131 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 147 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 149 (BCNC)

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

L'appartamento risulta abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 86

Il lotto 86 è costituito da un appartamento al terzo piano della scala B del civ. 73. La porzione di fabbricato del civ. 73 si sviluppa in un piano sotto strada e otto piani fuori terra. Al piano terra si trovano le attività commerciali ai piani superiori le residenze. Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/64 e successiva concessione edilizia n. 839 del 13/08/1966. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 57127 del 14/10/1968.

Nel 1991 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 363/91 per il ripristino dello stato di sicurezza dei soffitti e realizzazione di nuove controsoffittature.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali alternano parti con la struttura portante a vista e parti rivestite in piastrelle.

Gli infissi esterni dei piani abitati sono dotati di tapparelle.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, lo stato manutentivo sia esterno che interno relativamente alle parti comuni può definirsi molto buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 1982 sub. 21).**

L'appartamento ha porta di ingresso blindata. Esso si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, due camere ed un servizio igienico completo di accessori igienico sanitari e finestrato.

I pavimenti sono in marmo in ingresso soggiorno ed in una stanza; nella camera sono in legno. Cucina e bagno hanno rivestimenti e pavimenti in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno come anche quelli esterni, originari dell'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo dotati di tapparelle.

L'impianto di riscaldamento è condominiale.

L'impianto elettrico è esistente e presumibilmente a norma.

Le condizioni di manutenzione dell'u.i.u per finiture e vetustà sono sufficienti, dal punto di vista igienico l'appartamento necessita di disinfestazione da blatte.

Si segnala la presenza di una parte in cartongesso tra il soggiorno e la stanza confinante. Tale tramezza, anche se presente nella planimetria catastale, non risulta nell'ultimo titolo autorizzativo ed è pertanto da ritenersi abusiva.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica



#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n. 528.64

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 839/65- Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Autorizzazione edilizia n. 363/1991

Intestatario : [REDACTED]

Per lavori: Consolidamento controsoffitti – adeguamento impianti e serramenti

**Numero pratica:** DIA n.10627/1999

Intestatario : [REDACTED]

Per lavori: manutenzione terrazzini

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 1982 sub. 21

Tipo pratica: DVR VE800029/1996/2012

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo viene rilevata una difformità dalla concessione edilizia 839/65 consistente nella presenza di una tramezza in cartongesso tra il soggiorno e la stanza confinante. Tale tramezza che risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale non compare nell'ultimo titolo autorizzativo ed è pertanto da ritenersi abusiva. In termini di costi la soluzione più economica per la regolarizzazione sarebbe la demolizione ed il ripristino dei luoghi. Tuttavia, essendo la pavimentazione delle due stanze diversa se ne consiglia la regolarizzazione con una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 86.**

##### **Costi di regolarizzazione**

Ai fini della regolarizzazione edilizia si consiglia di procedere con una CILA in sanatoria il cui costo forfettario comprensivo di oneri, sanzioni e spese professionali viene stimato in € 2.500,00.

**Costo di regolarizzazione € .2.500,00**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG  
 Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
 NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
 NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.  
 Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
 urbano – tessuto a media densità  
 Vincolo alla navigazione aerea ENAC  
 Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 86.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede



ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - Condominio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1 ), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00****6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00****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

Il lotto 86 fa parte del condominio denominato Condominio Corso, [REDACTED]



In base alla documentazione fornita dall'amministratore al 29/07/22, a bilancio consuntivo approvato, il sub. 21, a cui corrispondono millesimi 8,37, le spese di competenza della proprietà ammontano ad €. 1273,90; quelle di competenza del conduttore ammontano ad €, 4.501,67.

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del Ecobonus 110% per efficientamento energetico (importo attuale € 6.000.0000 circa) per i quali sono stati previsti e deliberati oneri per ciascuna unità immobiliare per € 1500/2000 (da computare esattamente a fine lavori e da suddividere in ragione dei millesimi di proprietà).

Nell'assemblea è stato altresì deciso di pagare alla ditta esecutrice delle già menzionate opere la somma del 4% per sopravvenuti oneri finanziari sul totale dei lavori (anche questi da ripartire in ragione millesimale a fine lavori).

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201500128966 con chiave di accesso 55a673e48)

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe E; cod. identificativo 43850/2017 – chiave 81d4d47909.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Considerando il condominio come descritto, la dimensione dell'appartamento, le finiture e lo stato di manutenzione si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.300,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Per il calcolo delle superfici si sono prese a riferimento le misure ricavate dall'ultimo titolo autorizzativo: Licenza Edilizia n. 839/65.

**La consistenza – superficie utile e superficie lorda**



**Piano sesto**

Ingresso mq. 7.2  
 Cucina mq. 9.00  
 Soggiorno mq. 20.60  
 Stanza mq. 17.28  
 Disimpegno mq. 5.98  
 Bagno mq. 5.7  
 Stanza mq. 19.20

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 84.96 SUP. LORDA MQ.101,44

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 101,44x coeff. 1 = mq. 101,44

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 101,44

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 101,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		101	1,00	101	€ 1.300,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	101.00	€. 1.300,00	€. 131.300,00
<b>TOTALE</b>			<b>€. 131.300,00</b>

Valore lotto €. 131.300,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni €. 122.235,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO €. 122.000,00**

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	101.00	€. 131.300,00	€. 131.300,00



TOTALE		€ 131.300,00	€ 131.300,00
--------	--	--------------	--------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 6.565,00

**Costi di regolarizzazione edilizia/catastale** €. 2.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**  
L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**  
Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 122.235,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 122.000,00

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

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201500128966 con chiave di accesso 55a673e48)

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe E; cod. identificativo 43850/2017 – chiave 81d4d47909.

**Risposta al nono punto del quesito**



Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 86	€. 122.000,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

**2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO**

2.1 allegato Visura camerale

**3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO**

3.86 LOTTO 86 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 21 (A2)

3.a10 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 1 pag. 43

3.86.1 allegato planimetria catastale mapp. 1982 sub. 21

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.86 LOTTO 86 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 21 (A2)

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.s allegato - Conc. Ed. n. 528.64 mapp.1982

4.t allegato - C.E n. 839.65\_Corso del Popolo - Abitabilità

4.u allegato - Autorizzazione-ed.363.91\_mapp 1892

4.z allegato - DIA n.10627/1999

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.86 LOTTO 86 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 21 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.e allegato Condominio Corso - Doc condominiale

7.86.1 allegato Lotto 86 - Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.86 LOTTO 86 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 21 (A2)



10.a allegato Atto di compravendita

10.86 allegato Doc. foto Lotto 86

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 86	Lotto 86
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 1982 sub. 21, A/2, classe 4 consistenza 5 vani sup. totale 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 738,53 BCNC:  *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 134 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 135 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 133 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 131 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 147 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 149
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 86</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 122.000,00 (=centoventiduemila/00)</b>



**LOTTO 87**Località/Frazione **Mestre**

Corso del Popolo civ. 73/B int. 9 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 1982 sub. 25 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alia società [REDACTED]

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in Corso del Popolo a Mestre-Venezia al civ. 73 int. 9 e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

Il condominio in cui si trova l'u.i.u oggetto di stima è denominato Condominio Corso [REDACTED]



Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/64 e successiva concessione edilizia n. 839 del 13/08/1966. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 57127 del 14.10.1968.

Nel 1991 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 363/91 per il ripristino dello stato di sicurezza dei soffitti e realizzazione di nuove controsoffittature.

Il condominio al civ. 73 si sviluppa in otto piani fuori terra e un piano sotto strada. Al piano terra si trovano le attività commerciali ai piani superiori le residenze.

L'ingresso condominiale è molto signorile con un portone in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto citofonico. All'ingresso si sviluppano due scale. L'u.i.u oggetto di stima si trova nella scala B.

Le pareti dell'atrio di ingresso sono rivestite in marmo e legno.

Sono in marmo anche le scale dotate di ascensore. Le pareti sono tinteggiate

L'atrio e i vani scala sono finestrati con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte rivestite in piastrelle.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali e portanti senza evidenti lesioni. Lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni è molto buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento sito al quinto piano della scala B.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 87

**Abitazione (mapp. 1982 sub. 25) (A/2)**, piano terra e quinto Corso del Popolo civ. 73B int. 9, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 1982 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 1790/1841/1836;
- \* a sud con via Bissolati
- \* ad est con mapp.li 2423/2424;
- \* ad ovest con Corso del Popolo

##### Identificativi catastali:

\* Fg. 139 mapp. 1982 sub. 25, A/2, classe 4 consistenza vani 5, sup. 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 738.53.

**Nota** L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 134 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 135 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 133 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 131 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 147 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 149 (BCNC)

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

## STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

Non è stato possibile accedere all'appartamento.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 87

Il lotto 87 è costituito da un appartamento al quinto piano della scala B del civ. 73. La porzione di fabbricato del civ. 73 si sviluppa in un piano sotto strada e otto piani fuori terra. Al piano terra si trovano le attività commerciali ai piani superiori le residenze. Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/64 e successiva concessione edilizia n. 839 del 13/08/1966. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 57127 del 14/10/1968.

Nel 1991 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 363/91 per il ripristino dello stato di sicurezza dei soffitti e realizzazione di nuove controsoffittature.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali alternano parti con la struttura portante a vista e parti rivestite in piastrelle.

Gli infissi esterni dei piani abitati sono dotati di tapparelle.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, lo stato manutentivo sia esterno che interno relativamente alle parti comuni può definirsi molto buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 1982 sub. 25).**

Non è stato possibile accedere all'appartamento che sembra essere utilizzato ad uso turistico.

Sulla base della planimetria catastale e dell'ultimo titolo autorizzativo l'appartamento si compone di: ingresso, soggiorno, stanza, cucina, camera ed un servizio igienico completo di accessori igienico sanitari e finestrate.

Per quanto riguarda le finiture, non avendo potuto accedere all'u.i.u si ipotizza che siano quelle originarie dell'epoca: pavimenti in marmo in ingresso soggiorno ed in una stanza; in legno nella camera e in piastrelle in cucina e bagno.

Gli infissi interni presumibilmente sono in legno come anche quelli esterni, originari dell'epoca di costruzione, con vetro singolo dotati di tapparelle.

L'impianto di riscaldamento è condominiale.

L'impianto elettrico presumibilmente è esistente ma non può definirsi a norma

L'appartamento è conforme all'ultimo titolo autorizzativo. È stata infatti presentata una sanatoria nel 1996 (Sanatoria n.50795.96 mapp 1982 sub. 25) con cui veniva regolarizzata la porta tra il soggiorno e la stanza confinante. Tuttavia il fatto di non aver potuto accedere alla u.i.u per verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi non rende possibile dichiarare la conformità edilizia

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 839/65- Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Autorizzazione edilizia n. 363/1991

Intestatario : [REDACTED]

Per lavori: Consolidamento controsoffitti – adeguamento impianti e serramenti

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 1982 sub. 25

Tipo pratica: DVR VE800029/1996

### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Si segnala la corrispondenza tra lo stato autorizzato e la planimetria catastale. È stata infatti presentata una sanatoria nel 1996 (Sanatoria n.50795.96 mapp 1982 sub. 25) con cui veniva regolarizzata la porta tra il soggiorno e la stanza confinante. Tuttavia il fatto di non aver potuto accedere alla u.i.u per verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi non rende possibile dichiarare la conformità edilizia.

**In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 87.**

Per questa ragione in sede di stima verrà applicata **una riduzione del 10% per vizi occulti**. Inoltre nel sito della Regione veneto non risulta alcun APE depositato.

**Costo predisposizione e protocollo APE € 250,00**

### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R. 14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 87.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società G [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

#### Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. [REDACTED]

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] E [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] (potecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED].

**Costo di cancellazione: € 35,00**

### 6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

### 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

Il lotto 87 fa parte del condominio denominato Condominio Corso, [REDACTED].

In base alla documentazione fornita dall'amministratore al 29/07/22, a bilancio consuntivo approvato, il sub. 21, a cui corrispondono millesimi 8,39, le spese di competenza ammontano ad €. 4.058,85.

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del Ecobonus 110% per efficientamento energetico (importo attuale € 6.000.0000 circa) per i quali sono stati previsti e deliberati oneri per ciascuna unità immobiliare per € 1500/2000 (da computare esattamente a fine lavori e da suddividere in ragione dei millesimi di proprietà).



Nell'assemblea è stato altresì deciso di pagare alla ditta esecutrice delle già menzionate opere la somma del 4% per sopravvenuti oneri finanziari sul totale dei lavori (anche questi da ripartire in ragione millesimale a fine lavori).

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201500128966 con chiave di accesso 55a673e48)

L'amministratore ha fornito un certificato di prestazione energetica datato 04/05/2017 ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F. Purtroppo la copia dell'attestato non presenta codice e chiave catastale, inoltre nell'archivio dell'anagrafe della Regione Veneto non risulta alcun attestato depositato per il sub. 25.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Considerando il condominio come descritto, la dimensione dell'appartamento, le finiture e lo stato di manutenzione si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.100,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Per il calcolo delle superfici si sono prese a riferimento le misure ricavate dall'ultimo titolo autorizzativo: Licenza Edilizia n. 839/65.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano sesto

Ingresso mq. 7.2  
Cucina mq. 9.00  
Soggiorno mq. 20.60  
Stanza mq. 17.28  
Disimpegno mq. 5.98



Bagno mq. 5.7  
 Stanza mq. 19.20

TOT. SUP. UTILE MQ. 84.96 SUP. LORDA MQ. 101,44

**Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq. 101,44x coeff. 1 = mq. 101,44

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 101,44

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 101,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		101	1,00	101	€ 1.100,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	101.00	€ 1.100,00	€ 111.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 111.100,00</b>

Valore lotto € 111.100,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 99.740,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 99.500,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	101.00	€ 111.100,00	€ 111.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 111.100,00</b>	<b>€ 111.100,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**



Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 11.110,00

**Costi APE** €. 250,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 99.740,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 99.500,00

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

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201500128966 con chiave di accesso 55a673e48)

L'amministratore ha fornito un certificato di prestazione energetica datato 04/05/2017 ed in corso di validità che identifica l'u.i.u in classe F. Purtroppo la copia dell'attestato non presenta codice e chiave catastale, inoltre nell'archivio dell'anagrafe della Regione Veneto non risulta alcun attestato depositato per il sub. 25.

Costo per registrazione APE €. 250,00

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 87	€. 99.500,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.



## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.87 LOTTO 87 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 25 (A2)

3.a10 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 2 pag. 43

3.87.1 allegato planimetria catastale mapp. 1982 sub. 25

### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.87 LOTTO 87 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 25 (A2)

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.s allegato - Conc. Ed. n. 528.64 mapp.1982

4.t allegato - C.E n. 839.65\_Corso del Popolo - Abitabilità

4.u allegato - Autorizzazione-ed.363.91\_mapp 1892

4.v allegato - Sanatoria n.50795.96 mapp 1982 sub. 25

4.z allegato - DIA n.10627/1999

### 7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.87 LOTTO 87 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 25 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.e allegato Condominio Corso - Doc condominiale

7.87.1 allegato Lotto 87 – Ape NON VALIDO

### 10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.87 LOTTO 87 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 25 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.87 Immobile non visionato

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.



<b>Risposta dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto 87</b>	<b>Lotto 87</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 1982 sub. 25, A/2, classe 4 consistenza 5 vani sup. totale 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 738,53 BCNC:  *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 134 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 135 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 133 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 131 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 147 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 149
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 87</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 99.500,00 (=novantanovemilacinquecento/00)</b>



**LOTTO 88**Località/Frazione **Mestre**

Corso del Popolo civ. 81 int. 10 – 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 1982 sub. 40 – Abitazione (A/2)

**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 dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di certifica che in ordine a quanto in oggetto alla data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutava XXXXX SRL in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società [REDACTED].

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part 750 sub 544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part 750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part 750 sub.598), per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part 750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alia società [REDACTED]

[REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà ( ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.598) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e dalle intestazioni catastali la società eseguita XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

**NOTA BENE . Con nota del Ge, in data 15.09.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalla procedura esecutiva e non saranno oggetto di stima.**

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

### Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

#### Esecutato/i

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX c.f./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 – Roma.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima di trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, ai collegamenti del treno e della tangenziale per Venezia e fuori città, la zona è strategica e comoda sia ai servizi di prima necessità che ai servizi di quartiere.

L'unità oggetto di stima è sita in Corso del Popolo a Mestre-Venezia al civ. 81 int. 10 e fa parte di un piano di lottizzazione per la realizzazione di due lotti di fabbricati tra Corso del Popolo, via Bissolati e via Milano.

Il condominio in cui si trova l'u.i.u oggetto di stima è denominato Condominio Corso [REDACTED].



Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/64 e successiva concessione edilizia n. 839 del 13/08/1966.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 57127 del 14.10.1968.

Nel 1991 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 363/91 per il ripristino dello stato di sicurezza dei soffitti e realizzazione di nuove controsoffittature.

Nel 1999 è stata presentata una DIA 10627/99, per opere di manutenzione straordinaria dei terrazzini che si trovano sul prospetto interno del fabbricato

Il condominio al civ. 81 si sviluppa in cinque piani fuori terra. Al piano terra si trovano le attività commerciali ai piani superiori le residenze.

L'ingresso condominiale un portone in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto citofonico.

Le scale sono in marmo e dotate di ascensore.

L'u.i.u oggetto di stima si trova al terzo piano.

L'atrio e i vani scala sono in marmo con pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte rivestite in piastrelle (lato fronte Corso del Popolo) in parte intonacate e dipinte (prospetti retro).

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali e portanti senza evidenti lesioni. Lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni è molto buono.

L'u.i.u oggetto di esecuzione è un appartamento sito al terzo piano.

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPO

#### LOTTO 88

**Abitazione (mapp. 1982 sub. 40) (A/2)**, piano terra e terzo Corso del Popolo civ. 81 int. 10, Mestre Venezia.

#### DATI CATASTALI

##### Confini catastali

Il lotto fg. 139 mapp. 1982 identifica i seguenti confini:

- \* a nord con mapp.li 1790/1841/1836;
- \* a sud con via Bissolati
- \* ad est con mapp.li 2423/2424;
- \* ad ovest con Corso del Popolo

##### Identificativi catastali:

\* Fg. 139 mapp. 1982 sub. 40, A/2, classe 4 consistenza vani 5, sup. 91 mq, sup. totale escluse aree scoperte 9 mq., rendita €. 738,53.

**Nota** L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 137 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 136 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 147 (BCNC)
- Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 149 (BCNC)

##### Quota e tipologia del diritto

- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).

#### STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutata, società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – Settebagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ri 10351/7445 il 29/03/2022 ovvero successivo al contratto di locazione lo stesso è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile deve considerarsi 'occupato'.

L'appartamento è abitato ma non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

### 3.3 DESCRIZIONE LOTTO 88

Il lotto 88 è costituito da un appartamento al terzo piano del civ. 81.

La porzione di fabbricato del civ. 81 si sviluppa in un piano sotto strada e 5 piani fuori terra. Al piano terra si trovano le attività commerciali ai piani superiori le residenze. Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/64 e successiva concessione edilizia n. 839 del 13/08/1966. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 57127 del 14/10/1968.

Nel 1991 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 363/91 per il ripristino dello stato di sicurezza dei soffitti e realizzazione di nuove controsoffittature.

Nel 1999 è stata presentata una DIA 10627/99, per opere di manutenzione straordinaria dei terrazzini che si trovano sul prospetto interno del fabbricato

L'edificio ha struttura portante in c.a. con murature di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali alternano parti con la struttura portante a vista e parti rivestite in piastrelle dalla parte di Corso del Popolo sul retro sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni dei piani abitati sono dotati di tapparelle.

Esternamente il fabbricato non presenta problemi di statica generale essendo le murature perimetrali, portanti senza evidenti/importanti lesioni, lo stato manutentivo sia esterno che interno relativamente alle parti comuni può definirsi buono.

#### **Abitazione (fg. 139, mapp. 1982 sub. 40).**

L'appartamento si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due stanze ed un servizio igienico finestrato.

I pavimenti sono in marmo in ingresso soggiorno; in linoleum nelle camere e in piastrelle in cucina e bagno. Dalla cucina si accede ad un poggiolo esterno di recente

ristrutturazione. Gli infissi interni sono in legno come anche quelli esterni, originari dell'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo dotati di tapparelle.

L'impianto di riscaldamento è condominiale.

L'impianto elettrico è presumibilmente a norma

Nonostante le finiture siano datate l'u.i.u si presenta in buone condizioni.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità

**Intestataro:** [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

**Numero pratica:** Conc. Ed. n. 528.64 mapp.1982

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 839/65- Abitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricati

**Numero pratica:** Autorizzazione edilizia n. 363/1991

Intestatario : [REDACTED]

Per lavori: Consolidamento controsoffitti – adeguamento impianti e serramenti

**Numero pratica:** DIA n.10627/1999

Intestatario : [REDACTED]

Per lavori: Manutenzione straordinaria terrazzini

**Numero pratica:** Planimetria catastale mapp. 1982 sub. 40

Tipo pratica: DVR VE800029/1996

#### 4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Si segnala la corrispondenza tra lo stato autorizzato, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**In base a quanto sopra esposto è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 88.**

#### 4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento  
NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle  
NTGA e 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.  
14/2017, soggetto alla riprogettazione del paesaggio  
urbano – tessuto a media densità

Vincolo alla navigazione aerea ENAC

Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

**Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 88.**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza



**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 28074/17098 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 ai nn. 27185/17004 da potere [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

**Titolare/Proprietario**

L'u.i.u è pervenuta alla società eseguita XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 ai nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) [REDACTED].

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna



**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****6.2 Iscrizioni**

- ISCRIZIONE N. 27186/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] E [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] ipotecario eletto VERONA VIA GARIBOLDI 1), contro [REDACTED] - Sede ROMA (RM) [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.280.000,00 Durata 5 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2012 Servizio di P.I. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/9114 Notaio [REDACTED]

**Costo di cancellazione: € 35,00**

**6.2 Pignoramenti**

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 389 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

**Costo di cancellazione € 294,00**

**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

Il lotto 88 fa parte del condominio denominato Condominio Corso, [REDACTED]

In base alla documentazione fornita dall'amministratore al 29/07/22, a bilancio consuntivo approvato, il sub. 40, a cui corrispondono millesimi 7,50, le spese di competenza ammontano ad €. 4.713,05.

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del Ecobonus 110% per efficientamento energetico (importo attuale € 6.000.0000 circa) per i quali sono stati previsti e deliberati oneri per ciascuna unità immobiliare per € 1500/2000 (da computare esattamente a fine lavori e da suddividere in ragione dei millesimi di proprietà).

Nell'assemblea è stato altresì deciso di pagare alla ditta esecutrice delle predette opere la somma del 4% per sopravvenuti oneri finanziari sul totale dei lavori (anche questi da ripartire in ragione millesimale a fine lavori).

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201500128966 con chiave di accesso 55a673e48)

L'amministratore ha fornito il certificato di prestazione energetica datato 04/05/2017 n. 43908/2017 chiave a319ca642d che identificata l'appartamento in classe E.



## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni eseguiti e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà. La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile a seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.900,00.

Considerando il condominio come descritto, la dimensione dell'appartamento, le finiture e lo stato di manutenzione si ritiene equo applicare un valore pari a €/mq. 1.100,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI

Per la stima del lotto verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base alla destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso. Per il calcolo delle superfici si sono prese a riferimento le misure ricavate dall'ultimo titolo autorizzativo: Licenza Edilizia n. 839/65 raffrontate con la planimetria catastale.

#### La consistenza – superficie utile e superficie lorda

##### Piano sesto

Ingresso mq. 5.94  
Cucina mq. 9.24  
Disimpegno mq. 4.76  
Soggiorno mq. 17.86  
Stanza mq. 18.50  
Bagno mq. 4.20  
Stanza mq. 13.64

---

TOT. SUP. UTILE MQ. 74.14 SUP. LORDA MQ.91.76

##### Calcolo della superficie commerciale

Superficie abitazione mq. 91,76v x coeff. 1 = mq. 91,76

---

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 91,76

**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92,00**



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		92	1,00	92	€ 1.100,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92	€ 1.100,00	€ 101.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 101.200,00</b>

Valore lotto € 101.200,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 96.140,00

**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 96.000,00**

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92	€ 101.200,00	€ 101.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 101.200,00</b>	<b>€ 101.200,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.060,00

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00



Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00
--	----------

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 96.140,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 96.000,00

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

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201500128966 con chiave di accesso 55a673e48).

L'amministratore ha fornito il certificato di prestazione energetica datato 04/05/2017 n. 43908/2017 chiave a319ca642d che identifica l'appartamento in classe E.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 87	€. 96.000,00

#### Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

#### 3. QUESITO – IL BENE ESECUTATO

3.88 LOTTO 88 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 40 (A2)

3.a10 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982

3.b allegato visura catastale – Immobile n. 3 pag. 44

3.88.1 allegato planimetria catastale mapp. 1982 sub. 40



**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

4.88 LOTTO 88 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 40 (A2)

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2614.33/68

4.s allegato - Conc. Ed. n. 528.64 mapp.1982

4.t allegato - C.E n. 839.65\_Corso del Popolo - Abitabilità

4.u allegato - Autorizzazione-ed.363.91\_mapp 1892

4.z allegato - DIA n.10627/1999

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.88 LOTTO 88 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 40 (A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.e allegato Condominio Corso - Doc condominiale

7.88.1 allegato Lotto 88 – Ape

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.88 LOTTO 88 – FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 40 (A2)

10.a allegato Atto di compravendita

10.88 allegato Doc. foto Lotto 88

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto 88</b>	<b>Lotto 88</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 139 mapp. 1982 sub. 25, A/2, classe 4 consistenza 5 vani sup. totale 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 738,53 BCNC:  *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 136 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 137 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 147 *Foglio 139 Particella 1982 Subalterno 149
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 88</b>	<b>Valore di stima arrotondato del lotto nello</b>



stato di "OCCUPATO": € 96.000,00  
(=novantaseimila/00)

Venezia 30.01.2023

Il CTU  
Arch, Francesca Artico

