

Tribunale di Venezia **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 58/2022

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. 8 - 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. 57 - 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. 8- 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. 28 - 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 - Posto 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. 48 - Abitazione con cantina

Lotto 85

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

Lotto 88

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: RTCFN068M52L736A

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

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 sile 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 s.te 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 Fillasi n. 18 (edificio 14) - Venezia

Identificativi catastali:

* Fg. 129 mapp. 991 sub. 85, C/8, 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 Fillasi 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 Fillasi 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. 45 – 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 Filiasi– 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 Filiasi– 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 Filiasi– 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 Filiasi– 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 Filiasi– Venezia
Identificativi catastali:
 * Fg. 129 mapp. 990 sub. 36, C/6, classe 1 consistenza 10 mq. sup. totale
 mq. 10, rendita €. 34,80,
Quota e tipologia del diritto
 - 1/1 piena proprietà: in
- LOTTO 19** – Trattasi di posto auto scoperto, in Mestre via Jacopo Filiasi– 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 Filiasi– 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 Filiasi– 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 in
 - 1/1 piena proprietà:
- 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 in
 - 1/1 piena proprietà:
- 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 in
 - 1/1 piena proprietà
 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 in
 - 1/1 piena proprietà:
- 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 in
 - 1/1 piena proprietà:
- 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 in
 - 1/1 piena proprietà:
- 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 in
 - 1/1 piena proprietà:
- 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 Filiasi 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 Filiasi– 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 Filiasi– 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 Filiasi– 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 Filiasi n. 53– Venezia

Identificativi catastali:

* Fg. 129 mapp. 750 sub. 47, C/6, classe 3 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 Filiasi n. 53 int. 9 – Venezia

Identificativi catastali:

* Fg. 129 mapp. 750 sub. 539, A/2, classe 3 consistenza vani 7 sup. totale mq. 119, 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 Filiasi 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 €. 664,66.

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 scoperte 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. 68, C/6, classe 8 consistenza mq. 18 sup. totale mq. 20, rendita € 185,92.

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 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 €. 960,08.

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 €. 812,38.

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 €. 960,08.

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 Biasolati n. 6, scala B, int. 30- Venezia

Identificativi catastali:

* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 68, 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 area 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 area 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, sup. 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. 108, 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. 84, 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. 80, 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 GARIBOLDI 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. 10351/7145 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
 (=sedicimila/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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 113.500,00
(=centotredicimilacinquecento/00)	

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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 118.000,00
(=centodiciottomila/00)	

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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€. 129.000,00
(=centoventinovenimila/00)	

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

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

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": (=novemilaottocentoottanta/00)	€. 9.880,00

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": (=novemilaottocentoottanta/00)	€. 9.880,00

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": (=ottomilatrecentosessanta/00)	€. 8.360,00

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": (=settemilaseicento/00)	€. 7.600,00

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": (=settemilaseicento/00)	€. 7.600,00

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

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

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

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

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

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
(=seimifaottanta/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 €. 9.500,00
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
---	---------------------

(=Sedecimila/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
(=centofantasettemila/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
(=centonovvemila/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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=centosessantaseimila/00)	€ 166.000,00

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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=centoquindicimila/00)	€ 115.000,00

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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=ottantatremila/00)	€ 83.000,00

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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=centoundicimila/00)	€ 111.000,00

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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=novantaseimila/00)	€ 96.000,00

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)

(=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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=undicimila/00)	€. 11.000,00
VALORE LOTTO 83	
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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=centosessantottomila/00)	€. 168.000,00
VALORE LOTTO 84	
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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=centoventiseitemila/00)	€. 127.000,00
VALORE LOTTO 85	
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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=undicimila/00)	€. 11.000,00
VALORE LOTTO 86	
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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=centoventiduemila/00)	€. 122.000,00
VALORE LOTTO 87	
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
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": (=novantanovemilacinquecento/00)	€. 99.500,00

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
(=settemilionizerodiclotomilaottocentoquaranta/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 / Quasiti	da pag. 88 a pag. 90
Relazione di stima lotti	da pag. 91
Allegati	da pag. 1047

INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.1. 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' ESECUATATI

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

3. QUESITO - IL BENI ESECUATATI

- 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. 776

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 scoperta n. 38)

- 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. 48 (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 visure 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. 28 (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.o 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

3.70 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. 138 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 (CB)

- 3.a8 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. 1892
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 1 pag. 43
- 3.86.1 allegato planimetria catastale mapp. 1892 sub. 21

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

- 3.c7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1892
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 2 pag. 43
- 3.87.1 allegato planimetria catastale mapp. 1892 sub. 25

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

- 3.c7 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1892
- 3.b allegato visura catastale – Immobile n. 3 pag. 44
- 3.88.1 allegato planimetria catastale mapp. 1892 sub. 40

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

- 4.a allegato Variante n. 44_1958 - 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 – Cita per Lavon 110% prot. 18102021-2227 del 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. 463/68 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 (C5)
 - 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_26517.00_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. 81 (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 – Abilitabilità 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. 760 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

4.51 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.l 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.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 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 - Autonzazione-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. 556 (A2)

- 7.a allegato Contratto di locazione
- 7.c allegato Condominio San Giorgio - Doc. Condominiale

7.39 LOTTO 39 – FG. 129 MAPP. 750 SUB. 582 (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. 68(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

7.84 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.b 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 vita del canone di locazione

10.1 LOTTO 01 - FG. 129 MAPP. 991 SUB. 170 (A2)

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)

10.25 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. 128 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 Immobiliare 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 Immobiliare 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)

10.46 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 visitato

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 della Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha nominato custode il dott. Avv. Giorgio Capus
- 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'inefficienza 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 la 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 urbanistico
- 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 del bene, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fomisca 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 validità 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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 559 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 busilio 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 Chénazzo 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 vistrinale 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 alle data del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva [redacted] una proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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. 8474/192 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 11 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. 28908/19781 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



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. 260/16 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; e
- in

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'appartamento è adibito ad uso turistico. L'unità immobiliare è locale 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 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.

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 3.430 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 integgiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione.

Il civ. 18, di accesso all'U.L.U. eseguita, si trova sul lato nord-est del fabbricato E2. Il vano scale   signorile con pavimento in marmo e pareti integgiate con finitura plastica. Le scale sono finestrate tutta altezza. Le finiture seppur datate si presentano in buono stato manutentivo

Il condominio   dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva. Dal locale magazzino si pu  uscire sul lato ovest del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta pu  definirsi pi  che buono.

Abitazione (fg. 129, mapp. 991 sub. 170).

8 siggionato 108.08.12. 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 OPGM 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 81.

Risposta al quinto punto del quesito

Sito 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 al 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 al 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 al 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 al nn. 20680/12945 da potere della società

Titolare/Proprietario

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notale [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10606/5008, 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) [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società

l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società



Titolare/Proprietario

L'u.l.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 al 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.

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. 90120350276, amministrato dalla [REDACTED].

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mt. 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. 115596/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: ae6ffdc01a - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500330441/chiave 5bb7b5d8.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva del bene 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 vetustà 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 1988 n. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mazzetta 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



Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 119.177,50
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 119.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	98,50	€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: ae6ffdc01e)

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
----	------------------------



LOTTO 01

€ 119.000,00

Giudizio di comoda divisibilità
 Si ritiene che il lotto non sia 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 28616.00_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.

Risposta dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 01	Lotto 01
Diritto reale staglito 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 €. 812,38.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 01	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 119.000,00 (=centodiciannove/00)



Alla società

detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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

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. 25076/17098 da potere di

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al nn. 7,9,26,37,38,40,42,44 (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 alle provenienze 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

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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. 8 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 lotizzazione 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 portineria e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.



Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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 al nn. 25074/17068 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 al nn. 25075/17069 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 2009 al 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 al nn. 20680/12845 da potere della

Titolare/Proprietario

Alla società l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notale [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 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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



Risposta al punto settimo del quesito

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora eseguite – 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. 90120350276, amministrato dalla società [REDACTED]

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mil. 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: Allega 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: 46ee52347e - 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 vetustà 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. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzania 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. 8.27

Soggiorno mq. 21.68

Cucina mq. 9.74

Bagno mq. 7.98

Disimpagno 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 DM (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
TOTALE			€ 123.500,00

Valore lotto

€ 123.500,00



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 Lorde	Valore intero medio ponderato	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: 46ee52347e.

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore unitario 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. Sanstoria 26816.00_1995

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



LOTTO 03
Località/Frazione Mestre
 Via Daniele Di Chinazzo n. 18 int. 12 - 30174 Venezia

Fig. 129 map. 991 sub. 181 - Ablazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni del titolo di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La dott.ssa [redacted] Notale in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e termini Inerese, 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 alle date del 24/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva [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 al 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 al nn. 23047/14851 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, registrata 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

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 al nn. 1485/926 da potere della società

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. 20880/12943 da potere della società



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 finestrali 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 muratura 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 escluso 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. 2008 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale

Fog. 117 di 1046

Ver. 3.2.1

Eccom s.r.l. - eccom@provincia.venezia.it

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 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.

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,   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.

Il civ. 18, di accesso all'unit  esecutata, si trova sul lato nord-est del fabbricato E2. Il vano scale   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   dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva. Dal locale magazzini si pu  uscire sul lato ovest del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta pu  definirsi pi  che buono.

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato ROB.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. 6

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a rischio idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto.

Risposta al quinto punto del quesito

sullo stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 a firma del Notaio [redacted] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17088 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. 25075/17089 da potere di [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società [redacted] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 20806/19781 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1405/928 da potere della società [redacted]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [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 al nn. 20880/12845 da potere della società [redacted]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società [redacted] l'u.l.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 11 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.l.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 [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 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] Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03056170980 - Dominio 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 8 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 € 284,00

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione - spese straordinarie già dell'immobile ma non ancora pagate - 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. 90120350270, amministrato dalla società [REDACTED]

Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mil. di proprietà del mepp. 991 sub. 181 sono 5,77; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.350,00.

L'u.l.u ha spese condominiali insolite di € 2487,06.

Spese Straordinarie Insolite: 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 € 3.092,64.

L'u.l.u ha un attestato di prestazione energetica n. 115628/2015 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: 46ae52347 - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/chlave 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'Agenzie del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia dei beni esecutati 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 mezzana 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



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto a 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 giudiziarie 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 pregiudizievole Pignoramento	€ 284,00

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: 5832e89e37.

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto a 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 ipocatastrale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

3. QUESITO - IL BIENE 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 26816.00_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 stagrito 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 83 mq, rendite E. 812,39.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 03	Valore di stima arrotondato dal lotto nello stato di "OCCUPATO": € 126.000,00 (=centoventiseimila/00)



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 del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 30/08/2011 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 11 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. 1485/976 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]

Fog. 128 di 146

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - amiterrec@perizolibonuale.venezia.it



Alle società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] dell'immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 25075/17098 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 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

[redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 situata 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 portineria 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. 778;
- * 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 Giro Manotti 1, (presso N/A 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C./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 DPRMI UT Roma 3 - Sestebagni, 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.l.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 finteggiate 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 (fig. 129, napp. 991 sub. 85).

L'u.l.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 cla liscio e le pareti sono finteggiate. Il garage   dotato di impianto elettrico funzionante.

Lo stato di manutenzione   normale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolati urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Variante n. 44_1988 - 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: Conformità interna ed esterna della L.E 44/88

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 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 ondatale 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 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]

ERL l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di

Pag. 132 di 146

Ver. 3.2.1

Edicom Franco srl - assistenza@peritaltribunale.venezia.it



compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28306/19781 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. 20800/12945 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 e rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 # 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 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 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 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/ 5978 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo bancario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 05658770800 + Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto [REDACTED] (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.L. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 2800? 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 escluse non pagate negli ultimi due anni arretrati 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 mil. 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

6.1 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, le dimensioni, le finiture e la vetustà si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 1.000,00.



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 (08)	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 giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 700,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.lu non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

GARAGE

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Restrizioni 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

8b) 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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 05	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 13.000,00 (=tredicimila /00)



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] dell'immobile erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 128 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari/

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma, numero REA XXXXX s.r.l./p.lva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Identificazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 situata 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 portineria e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

L'unità immobiliare identificata lotto D6 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 € 144,51.

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] c.f. [REDACTED] 5, con sede legale a Roma in via Giro 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. 28 - rg, 5675 rp, 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.n 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

Per lavori: Difficoltà 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.l.u e della verifica degli atti autorizzativi depositati in comune e della planimetria catastale non è stata riscontrata alcuna difficoltà.

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 08.08.12. Approvate con Delibera C.C. n.
122 del 5.09.2015 esecutiva dal 8.12.2015.

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 OPCA 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 10807/3009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 0505079360 - Circoscrizione Ipotecaria eletta 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.A. 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 base 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 mil. 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 insolute di €. -185,67.

Spese Straordinarie insolute: 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 assecurati e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetust . La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Individue Farea 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'immobile, la dimensione, le finiture e la vetusta si ritiene equo applicare 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 verr  prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda   calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138; cio  calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre propriet . Le superfici sono ricavate dal raffronto tra le misure degli atti autorizzativi.

La consistenza - superficie utile e superficie lorda

Garage (C/5)

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/Volumi	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/5)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo



Garage	17,00	€ 1.000,00	€ 17.000,00
TOTALE			€ 17.000,00

Valore lotto	€ 17.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 16.150,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 16.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GARAGE	GARAGE (C6)	17	€ 17.000,00	€ 17.000,00
TOTALE			€ 17.000,00	€ 17.000,00

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.	€ 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 pregiudizievole Pignoramento	€ 284,00

Totale costi di cancellazione: € 320,00

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:

- 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	€. 18.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Qualora 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

3.8.1 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 26816.00_1965

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



LOTTO 07
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Frèsi n. 14 – 30174 Venezia

Fig. 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.8)

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

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 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 28 luglio 2018 al 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 al nn. 23047/14651 da potere della società [redacted] - Sede ROMA (RM) Codice fiscale D [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. 28858 serie 11 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].

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 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]

Alla società [REDACTED]

Sede TRIESTE (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 al 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 esecutabili, 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 e.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'unità oggetto di stima si 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 alle tangenziali. 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 Senatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 26615 del 15/02/1998 presentata per difformità della licenza edilizia precedente (L.E. 44/68).

Il fabbricato si sviluppa su n. 5 piani fuori terra, il piano terra è costituito dal 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 integriate 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. 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 6, 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'asecurata società XXXXX immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Cirio 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 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 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 della 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 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.

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 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 integgiate in parte rivestite in piastrelle secondo la moda dell'epoca di costruzione. Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta può 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 è orientato a sud ovest della palazzina.

La porta di accesso è a basculante in ferro verniciato. Il pavimento è in cls liscio e le pareti sono integgiate.

Il garage è dotato di impianto elettrico funzionante.

Lo stato di manutenzione è normale.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolattà urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Variante n. 44_1988 - Abitabilità 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 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 notale [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 11 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 30/05/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 al nn. 25867/17622 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

Pag. 184 di 1044

Ver. 1.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@peritribunale.venezia.it



6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27186/5876 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 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.L. di Venezia registro particolare n. 4021, registro generale n. 28001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18634/9114 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 GROBSETO 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].

Dei documenti forniti dall'amministratore non è stato possibile risalire al mil. 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

6.1 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 vetustà 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 1988 n. 136, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzerie di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. La superficie 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/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda ed pavimento		13,00	1,00	13,00	€ 1.000,00

Criteri estimativi ONI (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
TOTALE			€ 13.000,00

Valore lotto	€ 13.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 12.350,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 12.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intra medio ponderale	Valore diritto e quote
GARAGE	GARAGE (C6)	13	€ 13.000,00	€ 13.000,00
TOTALE			€ 13.000,00	€ 13.000,00

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.	€ 650,00
--	----------

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:**GARAGE**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trasazioni pregiudiziali 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

8b) Classamento energetico dell'immobile:

- Ad oggi non esiste l'Attestato di prestazione energetica e, trattandosi di un garage, non



10.a allegato Atto di compravendita

10.B 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 imposte 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 a 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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 08	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 12.000,00 (=dodicimila /00)



LOTTO 08
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 delle dotazioni e verifica della correttezza 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 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 al 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 al nn. 23047/14661 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 notale [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 11 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].

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 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. 20880/12843 da potere della società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] (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.88, 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. 25074/17098 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.88, 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 06, 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'unità oggetto di stima si 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 situata in via D. Di Chiarazzo 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 individuali con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con apses e servizi condominiali anche dotati di portineria 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. B 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 15/02/1998 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. B 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 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.r. 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 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.

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,   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.

Il civ. 8, di accesso all'unit  esecutata, si trova sul lato nord-est del fabbricato E1. L'vano scale   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   dotato di ascensore. Dall'ingresso condominiale al piano terra si accede ai corridoi che portano ai magazzini di pertinenza esclusiva. Dal locale magazzini si pu  uscire sul lato ovest del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'intero complesso sia per finiture che per vetusta pu  definirsi pi  che buono.

Abitazione (fg. 129, mapp. 989 sub. 62).

L'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.

Del 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 laccato 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 c.a. 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_1965 - E1 - palazzina 11

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Conformità interne ed esterne dalla L.E. 44/68

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 989 sub. 62

Tipo pratica: DVR 1242646/5283/1968

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 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 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Pag. 145 di 1044
Ver. 3.2.1

Edicom Prance srl - amleprance@peritalibunolo.venezia.it



Z.T.O - PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.L., 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

PROMOZIONE IMMOBILIARE Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] l'u.l.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.l.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28806/19781 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.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Roma in data 4 luglio 2006 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia dello Istrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29856 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.l.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 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 al nn. 25867/17822 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 sui beni

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 0366170099 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 Durata 6 anni

Con ANNOTAZIONE presentata il 08/10/2012 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: € 35,80

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 € 264,00

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 canoni 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 mil. di proprietà del mapp. 989 sub. 62 sono 5,62; le spese annue di gestione ammontano a circa € 1.200,00.

L'u.l.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.l.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 vetustà 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; le Conservatorie 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 1988 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

Confina mq. 2,10



TOT. SUP. UTILE MQ. 2.10 SUP. LORDA MQ. 2.90

Piano primo

Ingresso mq. 7.09
 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. 2.38

TOT. SUP. UTILE MQ. 76.05 SUP. LORDA MQ. 89.00

Poggiolo mq. 7.68

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. 7.68 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/potenitale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	92.00	1,00	92.00	€ 1.300,00

Criteri estimativi ONE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione (A2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92.00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
TOTALE			€ 119.600,00

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



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 28615.00_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 - Apa

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.



Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da parte 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. 889 sub. 62, A/2, classe 4 consistenza 6 vani sup. Totale 93 mq., sup. totale escluse aree scoperte 81 mq. rendita €. 888,24.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 09	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 113.500,00 (=centotradicimilacinquecento/10)



(T8) Codice fiscale [REDACTED]

Alta 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 80773 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 80773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17098 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 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'unità oggetto di stima si 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 situata 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 individuali con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portineria 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. 28615 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. 68609/1969.

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 aerali 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. 988 identifica i seguenti confini:

- * a nord con li 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 coperte 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 Manotti 1, (presso NIA 2002 s.r.l) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. RE [REDACTED]

Il contratto stipulato il 03/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale

Pag. 175 di 1045

Ver. 3.2.1

Enjrom finance s.r.l. - cs@enjrom.it - info@enjrom.it - www.enjrom.it

registrato n° 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. 86609 del 02.12.1970.

Nel 1985 è stata rilasciata dal Comune di Venezia una Concessione in Sanatoria n. 26615 del 15.02.1989 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. 980 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'unità esecutata, si trova sul lato est del fabbricato E1. Il vano scala 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 laccato 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 termoisolatori condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è funzionante e presumibilmente a norma.

Lo stato di manutenzione per furture 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 c.a. 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 28615.00_1985 - E1 - palazzina 11

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Dimorfia interne ed esterne della 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 PD8.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.
122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Pag. 177 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@peritaltribunale.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 10.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Alla società

PROMOZIONE IMMOBILIARE S.p.A. 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. 28906/19761 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. 27185/17304 da potere Società [redacted] L. 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 al nn. 23047/14651 da potere della società [redacted]. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted]

Titolare/Proprietario

L'U.Lu 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 al nn. 25867/17622 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/ 5978 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 0588170099 - 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 da PUFF. 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 netto 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 metri di proprietà del mapp. 989 sub. 84 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 millimetri 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: 8847a2e483 - 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 esecutati 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 vetustà 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. 136, 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.

Le consistenze - superficie utile e superficie lorda

Abitazione

Piano Terra

Canina mq. 2,10



Si ritiene che il lotto non sia comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 587, 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 - Apo

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

Scheda identificativa del bene da porre all'asta

Lotto 10	Lotto 10
Diritto reale staggio 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 €. 885,24.
VALORE IN STIMA DEL LOTTO 10	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 118.000,00 (=centodidottomila/00)



(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 80773 e 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 80773 e 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 al 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 esecutari, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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'unità oggetto di stima si 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 alle tangenziali. 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 Fiffasi 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 LE 1154/62.



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 al n.ri 10951/7445 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 salubrit .

In conclusione, la concessione in sanatoria che   stata rilasciata,   completa e non necessita di agibilit , ma prudenzialmente si segnala che qualora l'ufficio edilizio del Comune di Mestre-Venezia richiedesse comunque l'agibilit , il procedimento di rilascio del certificato   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. 99D 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, al piani superiori si trovano le unit  abitative. Esso ha copertura piana e pareti perimetrali esterne in parte intonacato 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   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   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 pu  definirsi pi  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. 45 int. 3.

L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e tre camere.

Del soggiorno dalla camera e della cucina si accede a due terrazzini quello più grande orientato a est con affaccio su via Jacopo Filiasi 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 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 ds 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
Intestataria [REDACTED]

Per lavori: Conformità interna ed esterna della L.E. 1164/82 - L.E. 44/88

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 778 sub. 20

Tipo pratica: DVR 439/1988

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 11.

4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.09
e aggiornato F08.D8.12 Approvata con Delibera D.C. n.
122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Z.T.O - PRG

Nome tecniche di attuazione



Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.
 NTA art. 8
 Classificazione atzatica 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 80773 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 80773 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. 1485/826 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. 20880/12845 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 notale [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10506/5008, 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 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 asacutata 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. 25867/17622 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 05056170600 - Dominio 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 base di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora pagate - 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. 90120350275, amministrato dalla società [REDACTED].



Come da comunicazione dell'amministratore del 12.09.2022 i mil. di proprietà del mapp. 778 sub. 20 sono 8,35; 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: Allega 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. 4,058 con un insoluto di € 1.407,11.

L'u.i.u ha un attestato di prestazione energetica n. 114625/2018 ancora in corso di validità che la classifica in classe G - Chiave: 38a3402947 - Impianto condominiale Cod. Catasto : 201500336441/chiave 5btr65d8.

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. Lo 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. 1.500,00 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 alle mezzarie 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



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 giudiziarie 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 pregiudizievole 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 arrotondata del lotto nello stato di "occupato": € 129.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

L'attestato di prestazione energetica n. 114625/2016 ancora in corso di validità classifica l'u.i.u in classe G - Chiave: 36e3402947.

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 ipocatastate

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 pin_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.



LOTTO 13
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 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 correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel verbale anteriore al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al 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 al nn. 23047/14051 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 notale [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10808/5008, registrato all'agenzia delle Entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 28658 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27105/17004 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. 26906/19781 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].

Pag. 197 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - gestirenu@perlaibundab.venezia.it



Alla società [redacted] già [redacted] gli immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 80773 a firma del Notaio [redacted] di Treviso trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 alle provenienze 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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

Individuazioni dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 del fabbricato 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 portineria 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 Fliasi a Mestre Venezia.

DATI CATASTALI

Confini catastali

Il lotto (g. 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 1551/77B;
- * 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 Manotti 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 - Sottebagli, 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 28/03/2022 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. 38, 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 vetustà può definirsi più che buono anche avrebbe bisogno di rifare la segnaletica orizzontale per la corretta individuazione dei posti auto.

Posto auto scoperto (Fig. 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.65609/70

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

Numero pratica: Planimetrie 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 agglomerato F08.08.12. 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 escandibile 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 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] - [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. 1495/926 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. 20880/12845 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 11 e trascritto presso le conservatorie 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 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 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 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede



In base alla documentazione fornita dall'amministratore l'u.l.u ha mill. 0,31; il costo annuale delle spese di manutenzione ordinaria è di circa € 60,00.

Al 08/08/2022 l'u.l.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 esecutati 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 + superficie lorda.

Posto auto scoperto
MQ. 13,00

Calcolo della superficie commerciale
Sup. posto auto mq. 13,00 x 1 = mq. 13,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		13,00	1,00	13,00	€ 800,00

Criteri estimativi DMI (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
TOTALE			€ 8.000,00

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
TOTALE			€ 10.400,00	€ 10.400,00

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. € 520,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Ablazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole Pignoramenti	€ 284,00

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

2bis 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



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 del libro di acquisto nel ventennio anteriore al perfezionamento

La dott.ssa [redacted] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al nn. 25667/17522 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 al 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 rogito notaio [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10896/5008, 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. 27165/17004 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. 28908/19781 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

Pop. 207 di 1044

Ver. 3.2.1

(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alia società [REDACTED]

[REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part. 891 sub. 183- fg. 129 part. 750 sub. 344, fg. 129 part. 991 sub. 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. 28074/17088 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. 28075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part. 891 sub. 183- fg. 129 part. 750 sub. 344, fg. 129 part. 991 sub. 2, fg. 129 part. 778 sub. 41, fg. 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari

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'unità oggetto di stima si 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. 890 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 N/A 2002 s.r.l.) iscritta alle C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2005 "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'.

4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.09 e aggiornato 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 e firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17099 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 e 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 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritte 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 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritte 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 11 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. 23047/14851 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 26/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10907/5009, a firma del notaio [redacted] a favore di [redacted] [redacted] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170360 - Domicilio potestario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [redacted] Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09749451002

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 10444350860 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. 90120350276, 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)

Descrizione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
TOTALE			€ 10.400,00

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
TOTALE			€ 10.400,00	€ 10.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziana e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 520,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole Pignoramento	€ 284,00



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: €. 9.800,00

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 dritto e quote
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 Alloggi

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipotecariale

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_1988 - 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 streggio 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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 14	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.880,00 (nove mila ottocentottanta/00)



LOTTO 15
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fig. 128 mapp. 990 sub. 21 - Posto auto scoperto n. 47

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni del titolo di acquisto nei ventenni anteriori 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 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. 2753/1920 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 28 luglio 2018 al nn. 25687/17622 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 al 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 11 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].

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 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

Pag. 217 di 1044

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 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. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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'unità oggetto di stima si 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, ricevuto sullo scorporo 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 individuali 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 166/167/108/88;
- * ad est con i mapp.li 1551/778;
- * ad ovest con i mapp.li 199/234/295/297/250/249/204/439/203.

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 Merotti 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" e firma del Notaio Criaco Cinzia, 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. 3873.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto al n.n 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.

Fog. 219 di 1044

ver. 3.0.1

Edicom Finance srl assistenza@periziaindiale.venezia.it

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato FOR.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 rischio 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] fu.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. 25074/17098 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] fu.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28806/19761 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al 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 al nn. 20880/12645 da potere della società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] fu.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 del registro immobiliare 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 fu.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 al 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 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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

5.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

5.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

5.4 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] L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 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 escluse 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 del bene 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 esecutivi 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 x 1 = mq. 13,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziabile	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
TOTALE			€ 10.400,00

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	Immobilia	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto a quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
TOTALE			€ 10.400,00	€ 10.400,00

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. € 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 pregiudiziali 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 Cessione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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

10.16 LOTTO 16 - FG. 129 MAPP. 990 SUB. 21 (C8)

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 € 44,99.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 15	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.880,00 (nove mila ottocento ottanta/00)



LOTTO 16
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fg. 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 antecedente al pignoramento.

La dott.ssa [redacted] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 12/07/2016 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 26 luglio 2016 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted].

Alle 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [redacted] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted].

Alle 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.10606/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/17004 da potere Società [redacted] S.R.L. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [redacted].

Alle 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 al nn. 1486/926 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [redacted] S.P.A. Sede TRIESTE

Pag. 227 di 1044

Ver. 1.2.1



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] S.P.A. 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 80773 e firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al 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 80773 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] - SOCIETÀ PER AZIONI Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 infestazioni 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 estatuti, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutata

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) Via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX s.r.l./p.a 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'unità oggetto di stima si 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 individuali con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portineria 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 [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 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 199/234/296/287/250/249/204/439/203.

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 [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 ultrannovenale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM/ UT Roma 3 - Settebagni trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 58/5 rp. 3873.

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. 44/66.

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 1966 - Abilitata n.68609/70

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 990 sub. 24

Tipo pratica: DVR 8708/0/1996

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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2016.

Z.T.O. - PRG
Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.
NTA art. 6
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] Codice fiscale [redacted] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 80773 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. 1485/828 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. 20860/12845 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. 28858 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. 8474/4182 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [redacted] Sede [redacted]

Pag. 231 di 1946
Ver. 3.2.1



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 e 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/ 5876 del 25/07/2008 Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10887/5009, e 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 388 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 - eventuale



cause in corso

Il lotto 16 fa parte del condominio denominato Condominio San Paolo, c.f. 90120350278, amministrato dalla società ██████████

L'U.L.U. ha mil. 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 esecutati 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 x 1 = mq. 13,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 13,00

Destinazione	Parametro/Volume	Superficie reale/potenziale	Coef.	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 Utilitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
TOTALE			€ 10.400,00

Valore lotto € 10.400,00

Valore del lotto al netto delle recurtazioni € 9.680,00

Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 9.880,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto (C2)	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
TOTALE			€ 10.400,00	€ 10.400,00

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. € 520,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'rl.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Ablazione**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoll Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore del lotto al netto delle decurazioni 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 delle sole quote indivise

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 Giudizio Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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 Verante 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- Dca condominiale



10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.16 LOTTO 16 – FG. 129 MAPP. 990 SUB. 24 (C8)

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 parte di' area

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/8, classe 1 consistenza 13 mq., sup. totale 14 mq. rendita € 44,98.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 16	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.880,00 (=novemilottocentottanta/00)



LOTTO 17
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 890 sub. 30 - Posto auto scoperto n. 56

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della correttezza delle trascrizioni nei libri di acquisto nei volumi anteriori al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al 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 30/08/2011 rep. N. 6474/4192 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].

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 11 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].

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 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

Pag. 237 di 1044

Ver. 3.2.1



(TS) Codice fiscale ██████████

Alla società ██████████ di ██████████
 ██████████ Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale ██████████ delle
 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991
 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 80773 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 80773 a firma del Notaio ██████████
 trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di ██████████
 ██████████ Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale ██████████

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al nn. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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

Esecutatori

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille
 grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX, e.f./p.iva XXXXX; Amministratore
 unico ██████████, 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.l.u oggetto di stima si 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'ambi-
 to 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 sco-
 perlo identificato dal mapp. B90 di pertinenza dei fabbricati facenti parte di complesso immo-
 biliare disciplinato da un piano di lottizzazione e denominato quartiere San Paolo, formato da
 tre fabbricati individuali con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese
 e servizi condominiali anche dotati di portineria 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 pianumato 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/8). 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 166/167/168/68;
- * ad est con i mapp.li 155/778;
- * ad ovest con i mapp.li 199/234/296/297/250/249/204/439/203.

Identificativi catastali:

- * Fg. 129 mapp. 990 sub. 30, C/8, classe 1 consistenza mq. 11,00 totale mq. 11,00, rendita € 38,08.

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 N/A 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 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.

Pag. 237 di 1044
Ver. 3.7.1

Edicom Firenze srl - assistenza@pec.iedicom.it - info@edicom.it

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. 44/88

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 (fig. 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/v/1986

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 F08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 6.09.2015 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.
Aree 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] u.i.u. era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 numero di repertorio 80773 e 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 80773 e 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] u.i.u. era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28806/19781 e firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/826 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 e firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12845 da potere della società [redacted] Sede TRIESTE (TS) 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 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 e firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [redacted] Sede [redacted]

Pag. 241 di 1046

Ver. 3.2.1

btcom Finance srl - assistenza@partizionibond.it - veneto.it



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 12/07/2010 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] 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 escluse non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - eventuali



causa 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.l.u risulta morosa verso il condominio di € 111,73.

Le spese condominiali annue ammontano a circa € 60,00.

I mil. Di proprietà sono pari a mil. 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 x 1 = mq. 11,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 11,00

Destinazione	Parametro/volume	Superficie reale/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	------------------	-------------------------------	-------	------------------------	-----------------



Posto auto scoperto	superficie	11,00	1,00	11,00	€ 800,00
---------------------	------------	-------	------	-------	----------

Criteri stimativi DMI (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
TOTALE			€ 8.800,00

Valore lotto € 8.800,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 8.360,00

Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 8.360,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto o quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto (C2)	11	€ 8.800,00	€ 8.800,00
TOTALE			€ 8.800,00	€ 8.800,00

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.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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 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. 547, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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_1988 - 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 parte dell'asta

Lotto 17	Lotto 17
Dritto reale staggio e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativa catastale	Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 990 sub. 30, C/6, classe 1 consistenze 11 mq., sup. totale 11 mq. rendita €. 38.06.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 17	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 8.360,00 (=ottomilatrecentosessanta/00)



LOTTO 18
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fg. 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 nei ventenni antecedenti 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 XXXXX S.R.L. in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 al 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. 5474/4192 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]

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 II 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]

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 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

Pag. 247 di 1044

Ver. 3.2.1



(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. 28074/17088 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. 28075/17088 da potere di [REDACTED] SOCIETÀ PER AZIONI Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 esecutari, 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

Individualità dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 [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 van 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/5), piano terra via Jacopo Fillasi 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/5, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita €. 34,80.

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'.

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 necessità 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 6706/0/1986

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 agglomerato P08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutive del 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 6

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

fu.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 80773 a firma del Notaio trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale

Titolare/Proprietario

Alla società fu.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 cata 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 cata 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale

Titolare/Proprietario

Alla società S.R.L. fu.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/17004 da potere Società Sede GENOVA (GE) Codice fiscale

Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma fu.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di

Pag. 231 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Franco srl - assistenza@perizitribunale.venezia.it



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] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Titolare/Proprietario

L'u.l.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 al nn. 25087/17622 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 e garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/5009, 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 08/10/2012 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 18334/D/114 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 base di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scattate – 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 mil. Di proprietà sono mil 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

Le fonti 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 esecutari 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 1 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/potenziabile	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
TOTALE			€ 8.000,00

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 a quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [CZ]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzie 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

B.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

Bbis 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 notariale ipocatastrale

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_1966 - 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 steguito 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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 18	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 19
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 44 - Posto auto scoperto n. 70

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle iscrizioni dei titoli di acquisto nei vertenze anteriori al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito di Palermo - 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 alle date del 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] 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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/7004 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 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

Pag. 257 di 1944

Ver. 3.2.1

Edicom Franco srl - assistenza@portafiduciarie.venezia.it



Alla società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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.

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 esecutivi, 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

Indicazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 [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 pianificato 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 166/167/168/68;
- * 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 [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 09/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Ciriaco Cinzia, 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 al n.r. 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 B.430 mq.; la parte esterna che circonda i fabbricati, laddove circolano le macchine o dove si trovano i posti auto esterni, è asfaltata.

Lo stato manufattivo 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 (fig. 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, 1988 - 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 6706/0/1988

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 F08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 340 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@peritdatribunale.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. 6

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a rischio 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] 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 n. 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 n. 25075/17098 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. 28906/19751 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al n. 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 n. 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 II e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al n. 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 al n. 23047/14651 da potere della società [redacted] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted]



Titolare/Proprietario

L'u.l.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 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] (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 € 28.280.000,00 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 309 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 base di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora assolte - 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 [REDACTED].

I mil. Di proprietà sono 0,31.

Le spese annue di gestione ordinaria ammontano a circa €/anno 60,00.

L'u.l.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/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10,00	1,00	10,00	€ 800,00



Criteri estimativi DM (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
TOTALE			€ 8.000,00

Valore lotto	€ 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 7.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore netto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

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. € 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 pregiudizievole 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. 147, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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.a 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 allegato 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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 19	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 20
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 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 del Distretto Riunito 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 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. 128 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 al 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] 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 11 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].

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 trascritto 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 trascritto in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12845 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

Fg. 267 di 1046
 Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - consulenza@perfolatribunale.venezia.it



Alle società [redacted]
[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.774 sub.41, fg. 129 part.780 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 80773 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 80773 a firma del Notaio [redacted] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28075/17099 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 esecutrice 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

L'esecutrice 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'unità oggetto di stima si trova in prossimità del centro di Mestre raggiungibile a piedi. La zona è conosciuta 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. 72, 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 portineria e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 20 ricade nella parte ovale del lotto nello spazio tra i due fabbricati E1 - E2, ed è identificato con il n. 72



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 ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 - Sottebagni, 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 80' e comprende tre fabbricati con licenza edilizia n. 44/68

Alle lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud del lotto 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 a 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 linea 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

Intestatarlo: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 990 sub. 46

Tipo pratica: DVR 6706/0/1996

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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 279 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl assistenza@partizionitalia.veneto.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. 6

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**

Atto di concessione o 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] 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]

[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. 1485/828 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]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notale [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/8008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie II 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 al nn. 23047/14851 da potere della società [REDACTED] S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].



Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società asacutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1820 e 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 26/07/2008 Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2006 Numero di repertorio 10907/5009, e firma del notaio [REDACTED], a favore di [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 € 26.250.000,00 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 eseguite - 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 [REDACTED]

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

B.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 esecutati 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.

B.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.

B.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 x 1 = mq. 10,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10,00	1,00	10,00	€ 800,00

Criteri estimativi ONI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale



Posto auto scoperto (C/6)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Utilità	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00

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	Inmobiliare	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 400,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'usu 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 ipocatastrale

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. 128 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 Lotta 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 del bene da porsi all'asta

Lotto 20	Lotto 20
Diritto reale abitato 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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 20	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 21
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 880 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 esecutiva 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.588), 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].

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.588), per atto di compravendita del 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 230477/14651 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.588), per atto di compravendita a rogito notale [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10886/5008, 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 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.588) 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].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] e [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 nr. 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 nr. 25075/17099 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 esecutrice 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/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.l.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. 74, ricavato sullo scoperto identificato dal riapp. 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 individuali con le lettere C - E1, E2. Trattasi di un supercondominio con spese e servizi condominiali anche dotati di portineria e guardiola. Il complesso è stato edificato tra il 1962 e il 1968 come da Variante n. 44/1968.

Il lotto 21 ricade nella parte ovest del lotto nello spazio tra i due fabbricati E1 - E2, ed è identificato con il n. 74.



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 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 al n.n 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 del lotto 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, 1966 - Abitabilità n. 66608/70

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. 3805 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08
e aggiornato 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 369 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@peritaibrunato.veneto.it



122 del 5.09.2015 esecutive del 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 [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. 25075/17098 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 al nn. 1486/928 da potere della società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 13 dicembre 2007 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20680/12545 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 notale [redacted] di Roma in data 4 luglio 2006 repertorio n. 10906/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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. 3474/4192 a firma del Notaio [redacted] [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 al n. 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. 27188/5976 del 25/07/2008 (poteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/5009, 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 10/03/2012 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 Z1 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.

MIL 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 esecutati 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.

Le consistenza - superficie utile e superficie lorda

Posto auto scoperto
MQ. 10,00

Calcolo della superficie commerciale
Sup. posto auto mq. 10,00 x 1 = mq. 10,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziabile	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
TOTALE			€ 8.000,00

Valore lotto € 8.000,00Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 7.600,00**Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO** **€ 7.800,00****Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [Cz]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta € 400,00
all'immediatezza della vendita giudiziarie
e per assenza di garanzia per vizi come
da disp. del G.E.

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Abitazione**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurazioni 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
Contiene 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 (C8)

10.21 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
Dritto 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/8, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita € 34.60.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 21	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 22
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 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 del Distretto Riunito 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 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 al 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 30/08/2011 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].

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 notale [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 ff e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 28908/19781 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].



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 della vettura 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. 2008 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio Ciriaco Cinzia, è un contratto ultrannovenale registrato il 16/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRMI UT Roma 3 - Settebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 5676 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 388 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 fa 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 del lotto con accesso da via Filles). 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 vetuste 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 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. 56

Tipo pratica: DVR 6708/0/1986

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 29.07.09
e aggiornato 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 296 di 1044

Vol. 32.1

Edicom Finance srl - assistenza@perizia tribunale.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 Z2.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

[REDACTED] u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/07/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25074/17098 da potere della società [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/07/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17098 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 al nn. 1485/828 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 al 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 notale [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 zone 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 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 2011 al nn. 23047/14851 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 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 al n. 25887/17622 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/ 5978 del 25/07/2008 Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [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 base 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. 90120350275, amministrato dalla società [REDACTED].

Non è stato possibile risalire se e a quale appartamento il posto auto sia dato in uso.

Mil. 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 x 1 = mq. 10,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie		10,00	1,00	10,00	€ 800,00



Criteriai stimativi 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
TOTALE			€ 8.000,00

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	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
	Posto auto scoperto (C2)			
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

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. € 400,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Abitazione**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

B.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 Alloggi

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipotecata

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)

10.9 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 porsi all'asta

Lotto 22	Lotto 22
Dritto 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 22	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 23
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 990 sub. 63 - Posto auto scoperto n. 89

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della conformità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nei versamenti anteriori al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al 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 al 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 notale [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27165/17004 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 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].

Pag. 297 di 1044

Vpt. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@peritalfornale.veneta.it



Alla società _____

_____ detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 _____ di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28074/17098 da potere della società _____ 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 _____

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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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 _____, domiciliata in via Archimede 141/A, 00187 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.l.u. oggetto di stima si 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'ambiente 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. 44/1988.

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 manufattivo 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 199/234/296/297/259/249/204/439/203.

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 ultranovennale 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'.

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. 4468

Alla lottizzazione si accede tramite due ingressi carrai dotati di sbarre automatizzate, uno posto a nord ed uno a sud del lotto 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. 66608/70

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 990 sub. 63

Tipo pratica: DVR 6706/0/1996

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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 308 di 104

Ver. 3.2 I

Edicom Finance srl - contatore@pedagogiaonline.com



122 del 5.09.2015 esecutiva del 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 [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] 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]

[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. 29908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1465/926 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 al 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 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 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 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 al n. 25867/17622 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

5. 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 € 26.260.000,00 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: € 35,80

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 € 294,80

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo della spesa fissa di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora escluse - spese condominiali escluse 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, [REDACTED]

Mil. 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 esecutati 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 x 1 = mq. 10,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00

Destinazione	Parametro/Volume	Superficie reale/potenziata	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie	10,00	1,00	10,00	€ 800,00

Criteri estimativi DM1 (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto [C/8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Utilizzo	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00

Valore lotto € 8.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 7.600,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 7.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Posto auto scoperto	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
	Posto auto scoperto [C2]			
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

- 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. € 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 pregiudizievole 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



decorazioni nello stato di fatto in cui si trova.

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":

€. 7.600,00

8b) Classificazione energetica 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. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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)

3.24 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_1988 - 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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 23	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7,600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 24
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 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] Notario in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito di Palermo e termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia della Entrata, 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 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 al 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 al 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 notario [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].

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 al 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 al 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 pianumato 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 Jacopa 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 155/1778;
- * ad ovest con i mapp.li 198/234/296/297/250/249/204/439/203.

Identificativi catastali:

- * Fg. 129 mapp. 990 sub. 64, C/6, classe 1 consistenza mq. 10,00, totale mq. 10,00, rendita E. 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'esecutaria, 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 08/02/2018 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. 5875 ip. 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.

Alle 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 Fillesi. I fabbricati godono di un ampio spazio a verde piantumato e con camminamenti identificato con il mapp. 990 di B.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. 69609/70

Misistalarlo: [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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 316 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finanza srl - assistenza@perita.tribunale.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 3274/2009.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a rischio 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 90773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25074/17098 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 al 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 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1495/926 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]

[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. 29058 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 al nn. 23047/14851 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 e 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 (poteca volontaria derivante da atto di concessione e garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, e firma del notaio [redacted], a favore di [redacted] - Domicilio [redacted] polinario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [redacted]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 26.260.000,00 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 base di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - spese condominiali acciuse 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 [REDACTED]

Mil. Di proprietà 0,31

Spese ordinarie annuali € 60,00.

Spese insolute € 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 esecutati 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 x 1 = mq. 10,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00

Destinazione	Parametro/Molarni	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie	10,00	1,00	10,00	€ 800,00



Criteri estimativi DMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto scoperto (C/8)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00

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 ponderato	Valore dritto e quota
	Posto auto scoperto	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
	Posto auto scoperto [C2]			
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

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. € 400,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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 Questioni Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastate

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 planimetrie 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 (C8)

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 poter aliare

Lotto 24	Lotto 24
Diritto reale allegato 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/8, classe 1 consistenza 10 mq., sup. totale 10 mq. rendita € 34.60.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 24	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



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 iscrizioni dei titoli di acquisto nei venditori anteriori al pignoramento

La dott.ssa [redacted] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al 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. 9474/4192 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 sens 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 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].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] c/ri immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub 2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 128 part.750 sub.596) 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 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.596) 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 BE, 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX o.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'lu oggetto di stima si 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 portineria 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 166/167/188/88;
- * 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 ultranovennale registrato il 16/02/2019 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 al 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".

122 del 5.09.2015 esecutiva del 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] f.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. 28074/17099 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 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] f.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] 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]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] f.u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notale [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 11 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 f.u.i.u era pervenuta in piena proprietà per

atto di compravendita del 30/08/2011 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 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 al nr. 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. 27186/5978 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 € 28.280.000,00 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 somme in dipendenza dell'atto del 10/03/2012 Numero di repertorio 18634/9114 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

l'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



Posto auto scoperto (C6)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
TOTALE			€ 6.400,00

Valore lotto	€ 6.400,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 6.080,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 6.080,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto [C2]	8	€ 8.000,00	€ 6.400,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 6.400,00

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. € 320,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.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

Bbis Classemento 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

Il titolare 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 ipocatastrale

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.a 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 parte di nota

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/8, classe 1 consistenza 8 mq., sup. totale 7 mq., rendita €. 27.68.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 25	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 6.080,00 (seimilaottanta/00)



LOTTO 28
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fg. 126 mapp. 890 sub. 55 - Posto auto scoperto n. 81

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni del titolo di acquisto nei vnderatti anteriori al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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.760 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 al 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. 84744192 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].

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 foglio notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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].

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 trascritto 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 trascritto in data 13 agosto 2008 al 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 26

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 199/234/286/297/250/249/204/439/203.

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 [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'.

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 del lotto 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 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. 55

Tipo pratica: D/R 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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 336 di 1044

Vot. 3.2.1

Edicom Franca srl - assistenza@peridotribunale.venezia.it



122 del 5.09.2015 esecutive del 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 rischio idrico.

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità Urbanistica del lotto Z6.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/828 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]

[REDACTED] l'u.l.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.l.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. 23047/14851 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 al nn. 25657/17622 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 pregiudiziali:

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 10807/5008, 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 € 26.260.000,00 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 28/03/2022 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 pagate - 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. 90120350275, amministrato dalla società [REDACTED].

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

6.1 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.

6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

6.3 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/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	superficie	10,00	1,00	10,00	€ 800,00

Criteri estimativi ONI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale



Posto auto scoperto (C/8)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00

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 ponderato	Valore diritto e quota
Posto auto scoperto	Posto auto scoperto (C2)	10,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziana 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:

Ablazione

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

B) Classement energetico dell'immobile:

L'attestato di prestazione energetica non è necessario in caso di vendite.

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 ipocatastrale

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 para al'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.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 26	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 27
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi - 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 del Distretto Riunito 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 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 al 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 al 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 al 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 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. 20880/12845 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] otto immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.898) 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 nr. 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 nr. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nr. 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.87 e foglio 129 part.750 sub.898) 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari

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'unità oggetto di stima si 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 portineria 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 198/234/286/297/250/249/204/439/203.

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 Giro 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 DPRMI UT Roma 3 - Settebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 5675 rg. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n. n. 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 80' 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 del lotto 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 segnalazione 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 - Abilitabilità n. 86608/70

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla concessione edilizia fabbricati E1 e E2

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 990 sub. 61

Tipo pratica: DVR 6706/Q/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 aggiornamento 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.

Pag. 349 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@edicom.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. 2753/1829 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 10907/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [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 369 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 base di gestione e amministrazione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - spese condizionali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alle date delle postule - eventuali cause in corso.



Il lotto 27 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.

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
TOTALE			€ 8.000,00

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]	10,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

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. € 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 pregiudiziali 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



LOTTO 28
Località/Frazione Mestre
 Via Jacopo Filiasi 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 correttezza delle trascrizioni del titolo di acquisto nei verbenti anteriori 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 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 30/08/2011 rep. N. 84744192 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. 28858 serie 11 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 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]



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Odetti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.86, 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. 28074/17088 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 26 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.86, 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 provenienze e dalle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

NOTA BENE. Con nota del Ga, 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 esecutai, codice fiscale, stato civile e regimine 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.l/p.lva 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 co-proprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'ulu 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 portineria 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 1988 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 dalle licenze



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 della 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 2B

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 G.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep 3021 raoc. 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 né 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 del 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 Cita 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 posti auto esclusivi. Tra un pannello e l'altro ci sono delle aiuole a verde. Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pannelli 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 integgiate con finitura plastica.

Il condominio è dotato di ascensore. Le finiture interne del vano scale, seppur datate, si presentano in buono stato manutentivo.

Abitazione (fig. 129, mapp. 750 sub. 452).

L'u.l.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 ripanfiglio 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 integgiate. La cucina ed il servizio igienico hanno pavimento e rivestimenti in piastrelle; nella camera il pavimento è in parquet e le pareti sono integgiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburello 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 Senatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Diffonità 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 18/01/2008

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.

Pag. 851 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@peritaltribunale.venezia.it



4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 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.

Zone omogenee 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]

[REDACTED] fu.l.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]

[REDACTED] fu.l.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] 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]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] fu.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notale [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10606/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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. 23047/14851 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. 27186/5978 del 25/07/2008 (poteca 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) 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 fissi 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 [REDACTED]

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07/2022 i mil. 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 incluse di €. 9.617,91 (inquilino) e € 1036,48 (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 il seguente codice circa: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 50997831b.

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 sono 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. 7.68

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 res/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		110.00	1,00	110.00	€ 1.850.00

Criteri estimativi DM1 (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
TOTALE			€ 203.500,00

Valore lotto	€ 203.500,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 193.075,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 193.000,00

Riassunto:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto a quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	110	€ 203.500,00	€ 203.500,00
TOTALE			€ 203.500,00	€ 203.500,00

B.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla 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 pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

B.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**



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 parte all'asta

Lotto 28	Lotto 28
Diritto reale staglito 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 28	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 193.000,00 (=centonovantatremila/00)



LOTTO 29
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Fiffesi civ. 21 Int. 4 - 30174 Venezia

Fig. 129 mapp. 750 sub. 454 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni del titolo di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Reale di Palermo e Romani 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 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.10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/928 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].



Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della detrazione del 110%. In data 1988 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 [REDACTED]

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrali 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 manufattivo 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.L.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2008 'scrittura privata con sottoscrizione autenticata' a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra biennale 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.n 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'impatto 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 Licenze edilizia n. 1157 del 1962. Il fabbricato A è stato dichiarato abitabile con certificato n. 82400 del 1985. In data 1985 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 posti 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

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 scale, seppur datate, si presentano in buono stato manutentivo.

Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 454).

L'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: Licenze Edilizie n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia n. 10000001 A - B

Numero pratica: Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Diminuzione in area ed esterne della L.E 1157/62

Numero pratica: Cila per Lavori 110% prot. 16102021-2227 del 27.10.2021

Intestatario: Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Ecobonus 110%

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 750 sub. 454

Tipo pratica: DVR VE0007306 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 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 rischio 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 [REDACTED]

[REDACTED] l'u.l.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. 26074/17098 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]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rap. N. 28906/1978) a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1465/926 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]

[REDACTED] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita e rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia della chirata di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29859 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

Pag. 34 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@periziaibundole.veneto.it



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 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 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 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 16834/9114 Notaio [redacted]

Costo di cancellazione: € 35,00

9.2 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 GROBSETO 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 € 284,00



Risposta al punto settimo del quesito

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora eseguite – 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 [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. 454 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u P3) sono 5,28; 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 circo: 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 assecurati 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 mezzania 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



Valore lotto	€ 208.650,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 197.967,50
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 197.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	107	€ 208.650,00	€ 208.650,00
TOTALE			€ 208.650,00	€ 208.650,00

8.4 Adeguaenti 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. €. 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 pregiudizievoll 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 nella 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 cines: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.



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 immobile è bene strumentale di un'azienda.

Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porsi all'asta

Lotto 29	Lotto 29
Diritto reale staglito 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 29	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 197.500,00 (=centonovantasettemilacinquecento/00)



Alle società [REDACTED]

[REDACTED] 08/00
 Immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.586) 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.586) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle nautenze 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 Gg, 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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'unità oggetto di stima si 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 necessaria 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 [REDACTED]

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. 2008 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 16/02/2019 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'.

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/D3 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. 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. 760 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: Difficoltà interne ed esterne dalla L.E. 1157/62

Numero pratica: Cila per Lavori 110% prot. 10102021-2227 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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutive del 6.12.2015.

Z.T.O. – PRG

Nome 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]

[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 18/12/2007, rep. N. 28906/19781 e 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. 20880/12845 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. 20858 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. 8474/4182 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 al nn. 25657/17622 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 10607/5008, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede: VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio (potestario 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 18534/8114 Notaio [REDACTED].

Costo di cancellazione: € 38,00

6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 368 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 scattate - spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - eventuali quote 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 mil. di proprietà del mapp. 750 sub. 368 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.l.u. 944) sono pari a nm.0.27.

L'u.l.u. ha spese condominiali insolute di €182,38 come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.l.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/potenziata	Coef.	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
TOTALE			€ 9.600,00

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 [C8]	12	€ 9.600,00	€ 9.600,00
TOTALE			€ 9.600,00	€ 9.600,00

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.	€ 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: 5/997831b.

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 ipocatastate

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. 18102021-2227 del 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 allegato 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 €. 41,82
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 30	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.100,00 (=novecento/00)



LOTTO 31
Località/Frazione Mestre
 Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fig. 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 nei variamenti anteriori al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al nn. 25867/17622 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 al 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 11 e trascritto presso la conservatoria del registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] (c/c) immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 25075/17098 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari

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 si 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 individuali con le lettere A - B - C - D - E1 - E2. Trattasi di un condominio con spese e servizi condominiali, dotato di portineria e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenza edilizia n. 1157/1982 e dichiarato abitabile con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1985. In data 1986 con protocolli dal n. 24973/0D 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

Fog. 383 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@edicomfrance.venezia.it



STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare è locata dall'esecutale, società XXXXX Immobiliare s.r.l. c.f. XXXXX alla società [REDACTED] c.f. [REDACTED], con sede legale a Roma in via Ciro Manotti 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 DPRMI UT Roma 3 - Settebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 28 - rg. 5675 rp. 3873.

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 del n. 24973/00 e n. 24973/24 sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/86 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 al garage e ai posti 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 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 autorizzati A - B

Numero pratica: Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Determinata insieme ad esame dalla LE 1157/62

Numero pratica: CILA n. palazzina A

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Diformità parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 750 sub. 307

Tipo pratica: DVR 6683/1986

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:

Strumentazione urbanistica approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 108.08.12. 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 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 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. 10606/5008, 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 2011 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 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 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 RISTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.2 Iscrizioni

- ISCRIZIONE N. 27188/ 5876 del 25/07/2008 (ipoteca volontaria derivante da atto di concessione e garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Dominio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 388 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 (tasse 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 mil. 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 rinvia alla documentazione fornita dall'amministratore

L'u.i.u. non necessita di APE.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva del bene 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 esecutati 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 x1 = 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]

Somma sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
TOTALE			€ 9.600,00

Valore costo

€ 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	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quote
	Posto auto scoperto	Posto auto (C6)	12	€ 9.600,00
				€ 9.600,00
	TOTALE			€ 9.600,00
				€ 9.600,00

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. € 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 circo: 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

Questione 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 Visita 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 visita 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.62400/1985

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

4.f1 allegato A - Cita per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 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 I/A



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 31	Lotto 31
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/8, classe 1 consistenza mq. 12,00 rendita €. 41,52
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 31	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 9.100,00 (#novecento/00)



LOTTO 32
Località/Frazione Mestre
 Via Jacopo Filiasi - 30174 Venezia

Fig. 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 esecutiva 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 al nn. 25687/17622 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] 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 notale [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 11 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].

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 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

Pag. 393 di 904

Ver. 3.2.1



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 dagli appartamenti.

Tutto attorno al fabbricato si sviluppa la strada di accesso al 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 [REDACTED]

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 ultra-ventennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 - Settebagni, trascritta 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 regolamento 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: Dimostrata interna ed esterna dalla L.E 1157/62

Numero pratica: CILA n. palazzina A

Intestatario Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Diffonità 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 FOR.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Nome tecnica di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento e di espansione.

NTA art. 8

Pag. 277 di 1044

Ver. 3.2.1

Edizione finanza srl - viale Garibaldi 100 - 30139 Venezia



Classificazione acustica 4.
Vincolo sismico DPCM 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 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. 28075/17099 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. 28906/19761 e 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 11 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. 6474/4192 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 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 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] (potere di [REDACTED] 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 [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 pagate - spese condominiali escluse 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.1 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 ml. 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 E. 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 esecutati 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 x 1 = mq. 10,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 10,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup		10,00	1,00	10,00	€ 800,00

Criteri stimativi 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
TOTALE			€ 8.000,00

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 [C6]	10	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00	€ 8.000,00

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. € 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 pregiudizievoll 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
circa: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5997831b.**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. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

1.1 allegato Certificazione notarile ipotecaria

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 - Cita per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 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

Lotto 32	Lotto 32
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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 32	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 7.600,00 (=settemilaseicento/00)



LOTTO 33

Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Filiasi n. 63- 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 nei versamenti anteriori al perfezionamento

La dott.ssa [REDACTED] Notario 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 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 25 luglio 2018 al 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 30/08/2011 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].

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.10808/5008, registrato all'agenzia delle Entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie.11 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].

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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1486/926 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].



Alle 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. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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 esecutivi, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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

Identificazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 individuali 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 abilitato con regolare certificato n. 62400 del 30/11/1985. 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 della licenza edilizia.

Il fabbricato oggi è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione avvalendosi della



deduzione 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 dovuta 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 Cile 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 Fifiassi 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 [REDACTED]

Gli ingressi condominiali sia al corpo che hai pettini del fabbricato A sono signorili con scale in mano; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono intagliate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e intagliate 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 [REDACTED]

L'accesso allo scoperto comune avviene attraverso dalle 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 Fifiassi 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. 99C/740 ;

- * ad est con il mapp. di altro foglio;
- * ad ovest con via Jacopo Filiasi.

Identificativi catastali:

* Fg 129 mapp 750 sub. 47, Cl6, 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 Ciriaco Cinzia, è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 - Sottebagni, 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 1988 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 posti 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
art. 407 di 1044
Ver. 3.2.1

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 (fig. 129, mapp. 750 sub. 47).

L'usu 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 c.a. 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 Edificio n. 1157 del 1962 – Abitabilità n. 62400/1965

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

Numero pratica: Concessioni in Sanatoria del n. 24973/00 al n. 24973/24 pelazzina A

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Dinamica interna ed esterna dalla LE 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 P06.08.12 Approvate con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutive dal 6.12.2016.

Z.T.O. - PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.2, zone residenziali di completamento

Pop. 498 di 1044

Vol. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@peritaibudiale.venezia.it



e di espansione.

NTA art. 8

Classificazione acustica 4.

Vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Vincolo paesaggistico: centro edificato.

Area a dissesto idrogeologico: aree 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 al nn. 26074/17098 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. 28906/19761 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 11 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 30/08/2011 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] 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 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 04/07/2000 Numero di repertorio 10607/5009, a firma del notaio [REDACTED] e favore di [REDACTED]

[REDACTED] - Domicilio [REDACTED]
potestario 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 28/03/2022 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.

Pag. 170 di 184

Vol. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@perizadibunite.venezia.it



Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07/2022 i mil. 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 esecutati e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zona suburbana/Mestre Centro, nel'orizzonte 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 x 1 = mq. 12,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 12,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziata	Coef.	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 (C6)

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 infimo 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 giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 860,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.i.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Ablazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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



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 visitato

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 33	Lotto 33
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. 129 mapp. 750 sub. 47, C/6, classe 8 consistenza mq. 10,00, sup. totale mq. 12 rendita €. 103,29
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 33	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 12.500,00 (=dododicimilacinquecento/00)



LOTTO 34
Località/Frazione Mestre
Via Jacopo Fieschi civ. 53 Int. 9 - 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 538 - 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 del Distretto Riunito 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 al rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alle 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 30/08/2011 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].

Alle 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 al nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alle 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 al nn. 1466/926 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. 20890/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] tutti
 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 15.08.2022 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'unità oggetto di stima si 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 individuali 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.



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 recq 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra biennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 – SellaBagni, trascritto il 21/02/2019 – n. 26 – rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto al n.n 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 pettino 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. 53 si trova sul pettino centrale. L'appartamento è un appartamento di ¹³ mq di 104s
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'ul.o oggetto di esecuzione si trova al quarto piano e sesto del fabbricato 3 (allegato 4.7) 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 finestrate, un wc disco e tre camere.

Dalla cucina del 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 lantunato 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 estive 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: Direzione interna ed esterna della LE 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 VE0007306 DEL 18/01/2008

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. 3805 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 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]

[REDACTED] f.u.i.u. era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 80773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di A. [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] f.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 e [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al n. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] - Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Titoliare/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. 8474/4182 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al n. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] - Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Titoliare/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 al n. 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 pregiudizievole:

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 10807/5008, 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 € 284,00

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 mil. 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 mila 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 circo: Codice catasto: 20150002089 - Codice chiave: 58997831b.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

B.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 assecurati 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. 1800,00. 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. 1650,00.

B.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.

B.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 1988 n. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con la 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 fra 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

Cantine 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
TOTALE			€ 209.050,00

Valore lotto	€ 209.050,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 198.347,50
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 198.000,00

Riassunto:

ID	Innobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	113	€ 209.050,00	€ 209.050,00
TOTALE			€ 209.050,00	€ 209.050,00

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. € 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 pregiudiziali 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



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

Lotto 34	Lotto 34
Diritto reale abitato 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 34	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 198.000,00 (=centonovantottomila/00)



Alla società [REDACTED] 5606 TRIESTE (TS) Codice fiscale 00208720329 (gli immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.696) 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. 25075/17098 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.596) 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

Esecutativi

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'unità oggetto di stima si 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 spazi e servizi condominiali, dotato di portineria 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. E2400 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 hai 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 manufattivo 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. [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso N/A 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 DPRMI UT Roma 3 - Sellebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 5875 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto al 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 scorporo 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 posti 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 prana 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, si

presentano in buono stato manutentivo.

Abitazione (fg. 129, mapp. 750 sub. 542).

L'attuale 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 alle 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.52400/1965

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: Difficoltà interne ed esterne della 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. 542

Tipo pratica: DVR VE0007306 DEL 16/01/2006

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 forlettariamente ad € 500,00 comprensivi di spesa professionale e diritti di segreteria per il doca.

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 agglomerato 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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] e 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. 25075/17098 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. 28906/1978) a firma del Notaio [REDACTED] 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. 20880/12845 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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27188/17004 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

Pag. 403 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@perizainfivenezia.it



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 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 al nn. 25887/17622 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. 27188/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di
 concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2006 Numero di repertorio
 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] (Sede VERONA (VR) codice fiscale 05956770300 - Dominio
 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 10444350860 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 carichi in corso

Il lotto 35 fa parte del condominio denominato Condominio San Giorgio 2, c.f. 90120380277, amministrato dalla [REDACTED].

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27/07/2022 i mil. di proprietà del mapp. 750 sub. 542 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.i.u F2) sono 4,07; mentre i milicalm di riscaldamento sono met 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 circo: Codice catasto: 201500002088 - 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 e 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 le 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 mezzanina 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
 Riposiglio mq. 1,50
 Soggiorno/collina mq. 23,00
 Disimpegno mq. 9,00
 Bagno mq. 4,75
 Corridoio 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	Coef.	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
TOTALE			€ 153.550,00

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
TOTALE			€ 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.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Tresorizzazioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle deduzioni 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.l.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circè: Codice catastrale: 201500002089 - Codice chiave: 51987831b.

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 ipotecaria

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 de 24973_00 e 24973_24

4.fl allegato A - Cita per Lavori 110% prot. 18102021-2227 del 27.10.2021

7. QUESITO - IL CONDOMNIO 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



LOTTO 38
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 esecutiva XXXXX S.R.L. in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 28 luglio 2018 al nn. 25887/17622 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. 8474/4182 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 notale [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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].

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. 26906/19781 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].

Provved. Cir. ARTICOLO REVISORCA Emesso Da: ANAGRAFE S.P.A. WEB DA 3 ANNI: 11/03/2016-17/01/2021 15:58:58



(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 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. 25075/17098 da potere di [REDACTED]
 [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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 15.08.2022 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 esecutari, 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. oggetto di stima si 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 1966 con

Pag. 40 di 104

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@portaitalia.veneto.it



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 1996 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 pattine 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 dalle

Gli ingressi condominiali sia al corpo che ha i pettini del fabbricato A sono signorili con scale in marmo; sono finestrate e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con muratura 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 della terrazza.

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 div. 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. [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 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.n 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 A; il fabbricato A e allo scoperto di pertinenza si accede attraverso due ingressi entrambi

Fog. 442 di 1046
Ver. 3.2 I

via J Filles 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 piena 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. 544).

L'u.l.u oggetto di esecuzione si trova al secondo piano del fabbricato centrale (allegato 4.f) con ingresso dal civ. 55.

Non è stato possibile visionare l'appartamento; visionando la planimetria catastale esso si compone di ingresso soggiorno cucina camera bagno e ripostiglio.

Si presume che le finiture siano quelle originarie dell'epoca di costruzione.

Conformemente a quanto rilevato negli altri appartamenti si ritiene che sia dotato di impianto di riscaldamento a termocalfori condominiale con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è esistente ma non è possibile dichiararlo a norma.

Si presuppone uno stato di manutenzione discreto.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolati 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 del n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Diffonità interne ed esterne dalla L.E 1157/62

Numero pratica: CILA n. palazzina A

Intestatario: Condominio San Giorgio 2

Per lavori: Diffonità parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 750 sub. 544

Tipo pratica: DVR VE0007308 DEL 15/01/2005

4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Si presume che stato attuale del luoghi sia conforme alla planimetria catastale che non corrisponde allo stato autorizzato con la sanatoria 24973/00-24

In base a quanto sopra esposto non è pertanto possibile quindi dichiarare la

Pag. 443 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - amministrazione@pezzolaifondato.venezia.it



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 agglomerato 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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.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] 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 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] l'U.U. era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28908/19789 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]



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 GROSETO 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 versate - spese condominiali escluse non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - eventuali tasse 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 mil. 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 circo: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5997831b.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva del bene indicando i criteri di stima utilizzati

6.1 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, sulle tipologie dei beni esecutati 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.

6.2 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.

6.3 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 quei 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. 21,88
Cucina mq. 9,00
Bagno mq. 6,39
Camera mq. 18,00

TOT. SUP. UTILE MQ. 63,20 SUP. LORDA MQ. 72,00

Canina

Utili mq. 4,00 Sup. Lords mq. 5,00

Calcolo della superficie commerciale

Superficie Abitazione mq. 72,00 x 1 = mq. 72,00

Canina 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 volumetrico	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00	€ 1.850,00

Criteri estimativi DMI (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	€ 1.860,00	€ 138.750,00
TOTALE			€ 138.750,00



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
Cessione Assetto

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. 36

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. 760 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 e 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 parte d'asta

Lotto 36	Lotto 36
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 E. 664,88
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 36	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 122.000,00 (=centoventiduemila/00)



LOTTO 37**Località/Frazione Mestre**

Via Jacopo Filiasi div. 59 - 30174 Venezia

Fg. 129 mapp. 750 sub. 87 - Garage (C8)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel versamento antelatore al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 30/08/2011 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 notale [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 (TG) Codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 18 dicembre 2007 a

Pag. 451 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - info@edico@parzobitburuka.venezia.it



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]

[REDACTED] 8008 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.86, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.596) 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 al 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.86, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.596) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e delle 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 esecutisti, 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'unità oggetto di stima si 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 alle tangenziali. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è situata 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 portineria e guardiola.

Il complesso identificato con la lettera A è stato edificato con licenze edilizie 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 Gorgia, oggi amministrato dalla [REDACTED]

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 piastrella 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 06/02/2018 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2018 presso l'agenzia delle entrate DPRM/UT Roma 3 - Settebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 6675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.n 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%. È stata quindi presentata una Cila in Sanatoria con prot. n. 16102021-2227 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

Fog. 454 di 1045

Ver. 3.5.1

Ecoim Finance s.r.l. - assistenza@peritribuna.e-veneta.it

via J. Filippi delimitati da delle sbarre elettrificate.

La parte esterna del fabbricato è esaltata e destinata alla circolazione e di accesso ai garage e ai posti 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 portici si sviluppano in cinque piani fuori terra e il sesto è la copertura plana dove si trovano i magazzini/cantine di pertinenza esclusiva.

Come già riferito, 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 scale, seppur datate, si presentano in buono stato manutentivo.

Garage (fg. 125, mapp. 750 sub. 97).

L'usu oggetto di esecuzione si trova al terra del secondo pettine partendo dall'ingresso allo scoperto condominiale in prossimità del civ. 59 (allegato 4.f).

Non è stato possibile visionare il garage.

Si presume che le finiture siano quelle originarie dell'epoca di costruzione. Il basculante è in ferro.

Si presuppone uno stato di manutenzione discreto.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolamenti Urbanistici

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 1157 del 1962 – Abitabilità n.62400/1965

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: Differenziale interno ed esterno dalla L.E. 1157/62

Numero pratica: CILA n. palazzina A

Intestatario [REDACTED]
Per lavori: Differenziale parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

Numero pratica: Planimetrie catastale mapp. 750 sub. 97

Tipo pratica: DVR 5256 del 1965

4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non avendo potuto accedere all'immobile non è possibile dichiarare la conformità edilizia del lotto.

A garanzia di una possibile difformità interna si applicherà una detrazione del 10% per vizi occulti.

In base a quanto sopra esposto non è possibile quindi dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto 37.

Pag. 453 di 1046

Ver. 3.2.1

Erlcom Firenze srl - assistenza@peridotibologna.vareda.it



4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

ZTO – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zone omogenee 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] S.R.L. l.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. 28074/17088 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 al nn. 25075/17099 da potere di [redacted]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00079760328

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] S.R.L. l.u. era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 18/12/2007, rep. N. 28806/19781 e 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 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [redacted]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] l.u. era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita e 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. 29856 serie 11 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.l.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.l.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 al nn. 25697/17622 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] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale U3656176960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED] L. 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 16/05/2012 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@partizionibondale-vened.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

Reporto 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. B0120360277, 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. 97 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.l.u F2) sono 4.07.

Per la quantificazione esatta delle spese ordinarie e straordinarie si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.l.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici circe: Codice catasto: 201500002068 - 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/Volumi	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	superficie	14	1,00	14,00	€ 1.000,00

Criteri estimativi OMN (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Garage (C8)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
TOTALE			€ 14.000,00

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 (C8)	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 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'usu non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

3.5 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

Bbis 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 dritto 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 ipocatastrale

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.62400R1965

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

4.f1 allegato A - Cta 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 pona all'asta

Lotto 37 Dritto reale staggito e Quota proprietà Identificativo catastale	Lotto 37 - 1/1 piena Proprietà: XXXXX B.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM). Identificativi catastali: * Fg. 129 mapp. 750 sub. 97 C/6, classe 8 consistenza 14 mq., sup. totale 16 mq. rendita E. 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

Fig. 129 mapp. 750 sub. 555 - Abitazioni (A2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della conformità 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 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. 2753/1620 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]

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 30/08/2011 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]

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. 28858 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]

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, rrp. N. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485926 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

Pag. 443 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistere@perizofitribunale.venezia.it



Alla società [REDACTED] sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325 dei immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part. 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.88, 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 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. 28075/17099 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.88, 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 esecutibili, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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

Intestazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE:

L'u.i.u oggetto di stima si 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 situata 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 portineria 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 del 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 hai pettini del fabbricato A sono signonili 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 oggetti 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 Ciriaco Cinzia, è un contratto ultra biennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 - Sellebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 25 - 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 Cita 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 posti 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/cantina 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

Ver. 2.2.1

td.com/franca.st - assistenza@periz.it/buonle.venezia.it

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 dv. 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 riponzati A - B

Numero pratica: Concessioni in Senatoria del n. 24975/00 al n. 24973/24 palazzina A

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Difformità interne ed esterne della L.E. 1157/62

Numero pratica: CILA n. palazzina A

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Difformità parti comuni esterne della Senatoria 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:

Pag. 447 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@palazzabunale.venezia.it



Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 106.08.12. Approvate 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.
Arca 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 al 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 al 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. 28906/19751 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. 20680/12945 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 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 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 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 al 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/ 5878 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 stesso 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 10444350860 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 [REDACTED] s.r.l.

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27.07.2022 i ml. 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 circo: 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 alle stime applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'area in zone suburbana/Mestre Centro, microzona 1 e definisce per abitazioni civili un valore variabile da €/mq. 1500,00 a €/mq. 1960,00. 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 mezzana 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 planimetrie catastali.

La consistenza – superficie utile e superficie lorda

Abitazione



Valore lotto	€ 188.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 179.015,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 179.000,00

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 ciro: Codice catasto: 201500002089 - Codice chiave: 5f997831b.



10.6 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

Lotto 38	Lotto 38
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 € 884,04
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 38	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 179.090,00 (=CENTOSETTANTANOVENILAMIO)



LOTTO 39**Località/Frazione Mestre**

Via Jacopo Filiasi 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 conformità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nei confronti dell'antecedente 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 20/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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. 28858 serie 11 e trascritto presso la conservatorie 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].

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 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].



Alla società [REDACTED] 5609 TRIESTE (TS) Codice fiscale 00208720925 (nn) immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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 15.05.2022 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 esecutivi, 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, 00187 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Individualizzazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.I.U oggetto di stima si 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 alle tangenziali. Pur essendo strategica e centrale l'ambito di indagine è tranquillo e frequentato prevalentemente dai residenti.

L'unità oggetto di stima è situata 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 portineria 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 1966 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 della 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 ha i pettini del fabbricato A sono signoniti con scale in marmo; sono finestrati e dotati di ascensore. Le pareti sono tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana a struttura in c.a. con murature di tamponamento. Ad oggi le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrella 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 oggetti 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 esclusa 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 pertinenza 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 80' 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%. 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. 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 pertinenza e l'altro ci sono delle aiuole a verde.

Il corpo centrale del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra mentre i pertinenze si sviluppano in 5 piani fuori terra e il sesto è la copertina 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 6 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 (fig. 129, mapp. 750 sub. 562).

L'ul.o 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 briteggiate. 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

Iniestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia fabbricati A - B

Numero pratica: Concessioni in Sanatoria dal n. 24973/00 al n. 24973/24 palazzina A

Iniestatario: [REDACTED]

Per lavori: Difficoltà interna ed esterna dalla L.E. 1157/62

Numero pratica: CILA n. palazzina A

Iniestatario: [REDACTED]

Per lavori: Difficoltà parti comuni esterne dalla Sanatoria del 2001

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 750 sub. 562

Tipo pratica: D/R VE0007306 DEL 18/01/2006

4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato attuale del luogo 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 agglomerato F08.08.12, Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Pag. 479 di 1046
Vgr. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@edicomfinance.com



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

Dato di possesso o 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 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] SRL l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 10/12/2007, 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 11 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 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 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 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 pregiudiziali:

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. 27166/ 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 03456770360 - 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 08/10/2012 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 18834/8114 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 deliberata 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 [REDACTED].

Il condominio ha lavori per efficientamento energetico 110% in corso.

Come da comunicazione dell'amministratore del 27.07.2022 i mil. di proprietà del mepp. 750 sub. 562 (identificato nella doc. fornita dall'amministratore u.l.u D2) sono 4,75; mentre i millesimi di riscaldamento sono mm 4,95.

L'u.l.u ha spese condominiali ordinarie assolute di €. 558,44 di competenza della proprietà ed €. 5.384,90 di competenza dell'inquilino oltre a spese straordinarie dovute come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'u.l.u non ha un APE regolarmente registrato.

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici cifre: 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 1988 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetri e sino alla mezzania 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. 16.82
 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. cantine 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 Valore	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pagamento	100.00	1,00	100.00	€ 1.850,00

Criteri estimativi DM (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
TOTALE			€ 185.000,00

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 importo ponderale	Valore diritto e quote
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.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Abitazione**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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.l.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: 51987831b.

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritto e quota
LOTTO 39	€. 175.000,00

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 ipocatastrale

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 – Abilità n. 62400/1965

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

4.f1 allegato A - Cita per Lavori 110% proL. 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.d 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.

Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 39	Lotto 39
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. 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 39	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 175.000,00 (=CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)



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 15.08.2022.

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 15.08.2022.



LOTTO 42
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissolati civ. 6 - 30174 Venezia

Fig. 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 antecedente 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 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 30/08/2011 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. 28858 serie 1e 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]

[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 ai nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE

(TS) Codice fiscale [REDACTED]



Alle società

immobili erano pervenute in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 25075/17098 da potere di [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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

Esecutatoli

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.i.va XXXXX; Amministratore unico [redacted], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Indirizzazioni dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.I.U oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre.

Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia 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. esecutata corrisponde al fabbricato



C: un grattacielo di 18 piani fuori terra composto da due scade A e B, dotato di portierato e ascensori.

Costruita con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1988, fu oggetto di concessione edilizia n. 851/1977 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 cantatori 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 linteeggiate. 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" e firma del Notaio [REDACTED], è un contratto ultra novennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRMI UT Roma 3 - Settebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 28 - 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 lotizzazione 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 c/c '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 formetriche 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'unità 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 portineria 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.

Fog. 491 di 1046

Ver. 3.0.1

Edicam - Firenze srl - assistenza@edizidibancae.verdali.it

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

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.651_77

Intestatario

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

Numero pratica: Concessione Edilizia n.720_79

Intestatario

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.698093 _93

Intestatario

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 52462;97

Intestatario

Per lavori: Modifiche interne e formetriche loc. contatori e porta biciclette

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_85

Intestatario

Per lavori: Installazione cancello

Numero pratica: Autorizzazione n.6283_92

Intestatario

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 108.06.12. Approvata con Delibera C.G. 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 della
NTGA e 6/14/75/78/80/88 della NTSA.Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.
14/2017, soggetto alle 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

_____ 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 _____ 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 _____ (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

Pag. 493 di 1046

Vpr. 3.2.1

Edicom Franco srl - redazione@perituli.it/andrea.vereda.it



Codice fiscale

Titolare/Proprietario

Alla società _____ l'u.l.u. era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita e rogito notaio _____ di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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.l.u. era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. B4744/192 a firma del Notaio _____ trascritto in data 14 luglio 2021 al nn. 23047/14851 da potere della società _____ L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale _____.

Titolare/Proprietario

L'u.l.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 _____ trascritto in data 28 luglio 2018 al nn. 25667/17622 da potere delle società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale _____.

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 _____ (Sede VERONA (VR) codice fiscale _____) Domizio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro _____ Sede ROMA (RM) Codice fiscale _____

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 TROMI LUCA.

Costo di cancellazione: € 35,00

Pag. 494 di 1044

Vol. 3.2.1

Edicom Finanziari - assistenza@perizipartiburoca.veneggo.it



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 netto 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 mil. 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 esecutati 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.L.U. e quindi valutare lo stato di conservazione e le finiture interne, né verificare 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 VALLUTAZIONE 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 1988 n. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzania 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/potenziabile	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 a quota
MAGAZZINO	Magazzino [C2]	28,00	€ 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 giudiziarie
e per assenza di garanzia per vizi come
da disp. del G.E. € 845,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.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.l.u non necessita di APE

L'impianto condominiale è registrato all'anagrafe degli impianti con i seguenti codici
circo: Codice catastrale: 201500002089 - Codice chiave: 5/997631b.

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa



ID

Valore netto 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

Gestore Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocataste

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.a4 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 - Abitazione 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 visitato

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto all'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 42	Lotto 42
Dritto 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 42	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 16.000,00 (#sediciMila00)



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 correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nei ventenni anteriori 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 esecutiva 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 28 luglio 2018 al nn. 25867/17622 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 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 11 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].

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. 28908/19781 e 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
Fog. 280 di 1044
Ver. 3.2.1

(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [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. 25075/17098 da potere di [REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,26,37,38,40,42,44 (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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/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'unità oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia 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.



Nella 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 c.a. "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. 8980/1993 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 formetriche 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 finestrali 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. B, 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 B consistenza vani 6,5, sup. 117mq, sup. totale esclusa 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 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 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 lotizzazione 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 dia "faccia vista" all'imposte 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. 52482/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche 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. 5253/92 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

Pag. 503 di 1044

Ver. 3.2.1

Ecoem Finance srl - assistenza@peiaidifinanze.veneto.it

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vari scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti integgrate. 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 lo 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 intorno n. 8.

Oggi viene utilizzato come locazione turistica.

L'unità 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 termostati 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. 33/66 - 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 fonometriche Inc. contatori e porta bicicletta

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 rapp. 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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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

Alle società [REDACTED]

[REDACTED] /o, l'u e/a pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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] /01/2002 Numero di repertorio 80773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 28075/17099 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Pag. 505 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@cedrtribunale.veneta.it



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]

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]

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. 28858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 84744182 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 28 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. 27188/ 5978 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione e 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 03035170990 - 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. 10351/7446 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 mil. 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 €. 9.608,22 per il conduttore ed €. 881.226,29 come da documentazione fornita dall'amministratore.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'unità in classe F; cod. identificativo 105475/2017 - chiave 9c3214de2b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE. Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2388b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva del bene indicando i criteri di stima utilizzati

6.1 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 mezzania 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. 16,00

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. 118,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziata	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/Z)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	115,00	€ 1.900,00	€ 218.500,00
TOTALE			€ 218.500,00

Valore lotto	€ 218.500,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 207.575,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 207.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto a quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	115,00	€ 218.500,00	€ 218.500,00
TOTALE			€ 218.500,00	€ 218.500,00

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.	€ 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 poteca 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.l.u in classe F; cod. identificativo 105475/2017 - chiave Bc32140e2b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500060033
Codice chiave: 5b2388b20.

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 ipotecata

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.a8 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 planimetrie 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. 6283/1992

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 IFA.

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 43	Lotto 43
Diritto reale staggito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: 1 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 € 980,09
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 43	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 207.000,00 (=duecentosettemila/00)



LOTTO 44**Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 8 - 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 del titolo di acquisto nei ventenni anteriori al perfezionamento

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 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 al 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.750 sub.544, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/08/2011 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].

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 roglio notale [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 28 luglio 2008 al 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. 26906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [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 portineria 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 plastra 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 alla struttura 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. 6980/1983 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 formetriche 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 portineria con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti linteate. 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 N/A 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 2008 "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 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. 6980/1983 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 formetriche del piano terra e del locale cantalori 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 portineria con custode.

L'atrio e i vari scala sono finestrati e dotati di finitura 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 alloggiamenti 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.l.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 formetriche loc. contatori e porta biciclette



Titolare/Proprietario

Alla società [redacted] l'u.l.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. 1485/828 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.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita e rogito notale [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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.l.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.l.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 al nn. 25667/17822 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 03856170960 - Domicilio ipotecario citta 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. 26001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 188349114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

5.2 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 versate - spese condominiali straordinarie 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 [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mil. di proprietà del mapp. 2013 sub. 12 sono 5,23 comprensivi anche della pertinenza.

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 cifari di stima utilizzati

5.1 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 esecutivi 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 dell'indice 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 Catastro 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. 7,00

Cucina mq. 9,00

Soggiorno mq. 19,50

Camera mq. 16,00

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/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	Sup. lorda di pavimento		92	1,00	92	€ 1.600,00

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
TOTALE			€ 174.800,00

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]	92,00	€ 174.800,00	€ 174.800,00
TOTALE			€ 174.800,00	€ 174.800,00

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.	€ 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 lotto 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 76b903d85a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE. Codice catastor: 201500080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 44	€ 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 CUR ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visita 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 visita 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. 720/1978

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 parte all'atto

Lotto 44	Lotto 44
Dritto reale staggio 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 5,6 vani sup. totale 95mq; sup. totale escluse aree scoperte 95 mq., rendita €. 612,39
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 44	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 164.000,00 (secentosessantaseimila/00)



LOTTO 46**Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A int. 11 - 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 14 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni del 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 XXXXX S.R.L. in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 al nn. 23997/17622 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 al nn. 23047/14851 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 notale [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10808/5008, 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].

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 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]



(TB) Codice fiscale [redacted]

Alla società [redacted] 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. 28074/17088 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 al nn. 25075/17089 da potere di [redacted] Codice fiscale 00079760328.

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al nn. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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 eredi, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale.

Esecutata

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX e.i./p.i.v.a 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'unità oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nasce come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia 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 situata in via L.Bissolati civ. 8, 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. 8 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 formetriche 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 integgiate. 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 manufattivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione si 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. 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita € 812 38.

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 Cirò 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 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'.

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 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 fondazione con il conseguente utilizzo 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 tramezzature 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 formetriche dal piano terra e del locale cantatari 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.

Impianto

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vari scale sono lincestrati 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 tampezature 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'usu si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono quelle originali: marmo in ingresso e nel disimpegno; piastrelle nei bagni e in cucina e pavimenti in legno nella camera. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento condominiale è a termocentrali 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 a porta biciclette

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Installazione cancello

Numero pratica: Autorizzazione n.6253_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2013 sub. 14

Tipo pratica: DVR 802216/1887

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 agglomerato 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O - PRG

Nome tecnica 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 6/14/75/76/80/88 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 simile 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

Alle società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 TUTU era pervenuta in piena proprietà per atto di contenimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 80773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17098 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice

Pag. 829 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@edicomfinanziaria.com



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. 26806/19781 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al 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 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Codice fiscale 00209720325

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] u.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 16806/5008, 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: 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 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al 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 12/07/2016 rep. 2753/1820 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2016 al 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, e firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03658170960 - Domicilio

Pag. 530 di 1046
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@peritalibonale.venedat.it



ipotecario eletta VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 Nota [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 XXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXX

Costo di cancellazione € 294,00

Risposta al punto settimo del quesito

Rapporto sintesi delle spese fisse di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - spese condominiali scature 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 mil. di proprietà del mapp. 2013 sub. 14 sono 5,24 comprensivi anche delle pertinenze.

Spese di competenza € 5033,70

Versamenti eseguiti € 75080,00

Saldo gestione 2021-2022 €. -70.028,30.

per approfondimenti si rimanda alle doc. fornite 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: 201500089033 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 volontà.

La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di

Pag. 131 di 166

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziafondale.venezia.it



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 1986 n. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di questi 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. 16,00

Disimpegno mq. 3,00

Camera mq. 10,40

Bagno mq. 3,42

We mq. 1,80

TOT. SUP. UTILE MQ. 71,86 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/Volumi	Superficie reale/potenziabile	Coef.	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 [A2]

Stima sintetica comparativa perimetrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92,00	€ 1000,00	€ 92.000,00
TOTALE			€ 92.000,00

Valore lotto € 92.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 87.400,00

Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 87.600,00

Riassunto:

ID	Immobili	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	92,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00
TOTALE			€ 92.000,00	€ 92.000,00

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. € 4.600,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.l.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

Bbis 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 a 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 ipocatastrale

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. 851/1977

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. 6263/1982
 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

Indicare identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 45	Lotto 45
Dritto 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. 2013 sub. 14, A/2, classe 4 consistenza 5,5 vani sup. totale 94mq. sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €. 812,39
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 45	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 87.000,00 (=ottanta settemila00)



LOTTO 48**Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bresolati civ. 6 scala A int. 12 - 30174 Venezia

Fg. 139 mepp. 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 versante szelitare 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 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 al 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 al nn. 23047/14851 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 roglio 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 11 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].

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 al nn. 1485/826 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

Pag. 334 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@pedalofinancial.veneziasrl



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]
 [REDACTED] Codice fiscale 00209720325-3600
 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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] 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 al nn. 25076/17098 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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'unità 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 cavalcaterrovia 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 formetriche 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 finteggiate. 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 B,5, sup. 117mq, sup. totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita €. 980,09.

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.n 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 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'autonizzazione 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

Ver. 3.2.1

impianto

citafonico.

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 stabilità 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 (rg. 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'usu 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. 33/66 - Abitabilità**

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 463/69

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia Variante Lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.551.77

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. 52482:97

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Modifiche interne e formetriche loc. contatori a 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. 3805 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 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 5/14/75/78/80/88 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

atto di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 fu l'u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 80773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Codice

Pag. 541 di 1846

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@palazzoibupala.venedait



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 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 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 e rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10806/5008, registrato all'agenzia della entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 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 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 28 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/ 5876 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03636170960 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM)
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 16834/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,80

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 iscritte - spese condominiali esattorie 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 l'area 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'unità in classe F; cod. identificativo 105478/2017 - chiave 020f6839b1.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni inaccando 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 6046

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - askitezza@perizadibanca.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 1988 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di questi 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 sommaro 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. 10,60

Bagno mq. 4,50

Camera mq. 16,00

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 Motore	Superficie partecipazionale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	115	1,00	115	€ 1.000,00

Criteria estimativi ONI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/Z]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00
TOTALE			€ 115.000,00

Valore lotto	€ 115.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 109.250,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 109.000,00

Risultato:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	115,00	€ 115.000,00	€ 115.000,00
TOTALE			€ 115.000,00	€ 115.000,00

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. € 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 pregiudizievole 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

8.6 Classamento energetico dell'immobile:



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.t.u in classe F; cod. identificativo 105478/2017 – chiave 02dfeB39b1.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sede, 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 Alloggi

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile Ipotecariale

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. 52482/1997.

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



4.r 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 oggetto 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

Scheda identificativa dei beni da porre all'asta.

Lotto 46	Lotto 46
Dritto 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 €. 980,09
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 46	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 109.000,00 (=centonove mila/00)



LOTTO 47**Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 5 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 correttezza delle trascrizioni del titolo 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 XXXXX S.R.L. in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alle 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 30/08/2011 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].

Alle 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 a 10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29856 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].

Alle 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 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

Pag. 548 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziotribunale.veneziar.it



(TS) Codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 dei
 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991
 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129
 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.596) 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]) 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]

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.596) 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari

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'unità oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come
 grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al
 cavaiaferrovia 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 situata 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 alla struttura 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. 6980/1983 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 formetriche 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 integgiate. 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 settima 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 al n. n. 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 formetriche del piano terra e del locale cantineri 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. 5263/92 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

Ver. 3.2.1

impianto

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portineria con custodie.

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 (fig. 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'A.U. si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno cieco.

Le finiture sono in parte originali 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 termocorvetteri 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. 33/88 - 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_03

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 52482/97

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 802215/1897

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 28.07.08 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 - B.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 al nn. 26074/17098 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. 25073/17099 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 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 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 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 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. 27186/5978 del 25/07/2008 (poteca 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 alba 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 10/06/2012 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 (se di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora prodotte - 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 mil. 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: 201500060033 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. 2.800,00. 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 mezzaria 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/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		115	1,00	115	€ 1700,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	115,00	€ 1700,00	€ 195.500,00
TOTALE			€ 195.500,00

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	Immagine	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quote
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	115,00	€ 195.500,00	€ 195.500,00
TOTALE			€ 195.500,00	€ 195.500,00

6.4 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'v.i.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
-----------	-------



Inscrizione 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.l.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

Validazione della quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 47	€ 183.000,00

Giudizio di consistenza 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 ipocatastrale

2. QUESITO - GENERALITÀ' 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 visure 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. 698093/1983
- 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 2814.33/68
- 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 - Apa

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 su immobile e soggetto ed 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 47	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 183.000,00 (=centottantatremila/00)

LOTTO 48
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissolati civ. 6 scala A Int. 18 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 21 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle indicazioni dei titoli di acquisto nel venditore anteriore al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al 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 30/08/2011 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].

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 al 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 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].

Pag. 561 di 1044
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - contact@edicomfinanze.it



Alla società [redacted] [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà (od in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 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 esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

NOTA BENE . Con nota del Ga, 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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 si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia 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 situata 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. esecutiva 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 fra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche 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 a 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 6283/92 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 prova 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. o.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, n. 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 al n. 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.l. 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. 33/1966.

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 c/c '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. 52482/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche 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]

di



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vani scala sono finestrali e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti tinteggiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha coperture piane 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.l.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 formetriche loc. contatori e porta biciclette

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_05

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 aggiornamento 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2016 esecutive 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 6/14/75/76/80/68 della 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 (U.M.) era
percepita in piena proprietà per atto di completamento del 10/01/2002 Numero di repertorio
60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn.
28074/17095 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. 25075/17098 da
potere di [REDACTED] Codice

Pag. 544 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finanze srl - delictenza@pctdtribunale.varengo.it



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. 1485/828 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 al 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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 8474/4182 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 06749451002.

Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2016 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2016 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Risposta al sesto punto del quesito

Visualizza ed oneri giuridici gravanti sul bene

B. 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/ 5676 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 03656170360 - Domicilio [REDACTED])

Pag. 547 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziodibuneta.venezial.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 scatta in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/8114 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

Reporto 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 m. 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 € 5.822,20.

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 ostasio: 201500060033 Codice chiave: 5b2389620.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessive dei beni indicano i criteri di stima utilizzati

6.1 CRITERIO DI STIMA

Le fonti 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 esecutati 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. 2.800,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'unità, le finiture interne, le dimensioni e la vetustà si ritiene equo

Pag. 569 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziaiburinale.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 1986 n. 136, 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. 7,80

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. 91,87 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 malipotenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	119	1,00	119	€ 1.000,00

Criteri estimativi ONI (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
TOTALE			€ 119.000,00

Valore lotto	€ 119.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 113.050,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 113.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore dritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	119,00	€ 119.000,00	€ 119.000,00
TOTALE			€ 119.000,00	€ 119.000,00

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. € 5.950,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.Lu non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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

8.6a Classamento energetico dell'immobile:

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.l.u. in classe G; cod. identificativo 105489/2017 - chiave c195e8f1c9.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500060033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sua 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 Alloggi

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.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

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

3.b allegato visura catastale - Immobile n. 9 pag. 48

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

Lotto 49	Lotto 48
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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 48	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 113.000,00 (=centotredicimila/00)



LOTTO 49
Località/Frazione Mestre
Via Leonida Bisolati civ. 6 scala A int. 19 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 22 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica delle 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 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 al nn. 25687/17822 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 30/08/2011 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].

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.10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 sene 11 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].

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 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].



Alle 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 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/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 cavalcavia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegate.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, al 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 situata 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 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 formetriche 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 al 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'atno 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 termocorvettori 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: ██████████
Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/69
Intestatario: ██████████
Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.651_77
Intestatario: ██████████
Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

Numero pratica: Concessione Edilizia n.720_79
Intestatario: ██████████
Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

Numero pratica: Concessione In Sanatoria n.698093 _93
Intestatario: ██████████
Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione In Sanatoria n. 52462/97
Intestatario: ██████████
Per lavori: Modifiche interne e formetriche loc. contatori e porta biciclette

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_85
Intestatario: ██████████
Per lavori: installazione cancello

Numero pratica: Autorizzazione n.6263_92
Intestatario: ██████████
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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutive del 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 = 6/14/75/78/80/68 delle NTSA.
Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.
14/2017, soggetto alla riprogettazione del passaggio
urbano - tessuto a media densità
Vincolo alla navigazione aerea ENAC
Vincolo idrico 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 00208720326 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. 26074/17098 da potere della società [redacted]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [redacted]

[redacted] trascritto il 20 luglio 2002 ai nn. 25075/17098 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 e 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]

[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. 20860/12945 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 notale [redacted] Roma in data 4 luglio 2006 repertorio n.10606/5009, 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 (U.I.U) era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/08/2011 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 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 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. 27188/ 5976 del 25/07/2009 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 03656170969 - 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 28/03/2022 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 10444350980 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 [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mil. 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.l.u. in classe F; cod. identificativo 105487/2017 – chiave b92f1bcc23.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500083033 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 esecutati 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 mazzeria 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 di valore	Superficie reale/potenziabile	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
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 87.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto a quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	92,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00
TOTALE			€ 92.000,00	€ 92.000,00

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. € 4.600,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.l.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.l.u in classe F; cod. identificativo 105487/2017 – chiave b92f1bc23.

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.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

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

3.b allegato visura catastale - immobile n. 8 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. 2114/1965

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.e allegato Contratto di locazione



LOTTO 50
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissolati civ. 8 scala A int. 26 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 29 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della circoscrizione e veridicità della consistenza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al nn. 25867/17622 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 30/08/2011 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].

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.10606/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29958 serie 11 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].

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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/826 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 [REDACTED] della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alle società [redacted] [redacted] [redacted] 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 [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. 25075/17098 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 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 esecutari, 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.l.u oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia ferroviario 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.Biasolati 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 in Corso del Popolo, via Biasolati e via Milano.

L'edificio di via Biasolati civ. 6 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.l.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 portineria e ascensori

Costruito con licenza edilizia n. 33 del 03.06.1968 fu oggetto di concessione edilizia n. 851/1977 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 tramezza 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. 8263/92 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 portineria 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 è 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" e firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRMI UT Roma 3 - Sottebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 28 - rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto al n. n. 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.l.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. 52482/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche 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. 6283/92 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 citofonico.

di



Il fabbricato è dotato di portineria con custode.

L'atrio e i vani scale sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti integgrate. 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 stata possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.l.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

Regolamentazione 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.851.77

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

Numero pratica: Concessione Edilizia n.720_78

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. 52482:97

Fog. 309 di 3046

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@portali.bunge.veneto.it



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.5263_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 6/14/75/78/80/88 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

Sitto di possesso e atto di compravendita

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. 25074/17098 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 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. 1485/928 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] 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 11 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] 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 al nn. 23047/14851 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 al nn. 25887/17622 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. 27188/ 5976 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/5009, 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] .. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted]

Capitale € 19.140.000,00 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: € 35,80

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 base 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 multe 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 mil. 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 €. 11.491,89.

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 105486/2017 - 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 alle stime 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 riferisce 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 mezzetta 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. 6,00
 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 GORPO A ARROTONDATO MQ. 117,00



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziata	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup. totale di pavimento		117	1,00	117	€ 1.000,00

Criteri stimativi: 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
TOTALE			€ 117.000,00

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	Immobilia	Superficie Lotta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	117,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00
TOTALE			€ 117.000,00	€ 117.000,00

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. € 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
-----------	-------



Inscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle € 108.650,000

decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore di stima arrotondato del lotto € 108.000,00
nello stato di "occupato":

8bis Classamento energetico dell'immobile:

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.l.u in classe F; cod. identificativo 105488/2017 – chiave Bc5357e83.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080093
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 ipotecaria

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visita 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. 52482/1997
- 4.m allegato - Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato - Autorizzazione n. 6263/1992
- 4.o allegato - Licenza Edilizia n. 33/88 - Abitabilità 2814.33/88
- 4.p allegato - Licenza Edilizia n. 483/88

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 - Apa

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 porsi all'asta

Lotto 50	Lotto 50
Diritto reale allegato 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 50	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 108.000,00 (=centottomila/00)

LOTTO 51
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 8 - 30174 Venezia

Fig. 138 mapp. 2013 sub. 44 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza delle documentazioni e verifica della continuità delle trascrizioni dal titolo al rogito nei vertenza anteriori 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 si 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 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 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

Alle 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 30/08/2011 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].

Alle 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 al nn. 27185/17004 da potere Società [REDACTED]. Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

Alle 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 2009 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].



Alla società [redacted] 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.86, 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. 28074/17099 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 risultanza 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 Ga, 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/

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.i./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'unità 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 cavalcaviaferrovia 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 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'unità 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 03.06.1958 fu oggetto di 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 c.a. '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. 6980/1983 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 formetriche 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 linteeggiate. 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 si 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. B, 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 catastrali:

* Fg. 139 mapp. 2013 sub. 44, A/2, classe 4 consistenze vani 6,5, sup. 117 mq, sup. totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita € 980,09.

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 VIA 2002 s.r.l.) iscritta alla C.C.L.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 al n.r. 103517445 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'unità 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. 33/1988.

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 dis '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 tramezza 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 formetriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità della 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 segui poi rinuncia del 01.02.1988.

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.



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'atrio e i vari 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.l.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 termocorvettori 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: ██████████

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: ██████████

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.851.77

Intestatario: ██████████

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

Numero pratica: Concessione Edilizia n:720_79

Intestatario: ██████████

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.898093_93

Intestatario: ██████████

Per lavori: Ricostruzione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 52462/97

Intestatario: ██████████

Per lavori: Modifiche interne e forometriche loc. contatori e porta biciclette



Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_65
Intestatario [REDACTED]
Per lavori: Installazione cancello

Numero pratica: Autorizzazione n. 8283_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 FOR.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 = 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 00209720926 I.U.T. 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] Sede TRIESTE (TS) Codice
fiscale [REDACTED]

Pag. 409 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@portaletribunale.verona.it



Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 29806/19781 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. 20880/12845 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.l.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 11 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.l.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.l.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 al nn. 25987/17622 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. 27186/5978 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 03856170999) - 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 10034/0114 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 GROBETO 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 € 284,80

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora pagate - spese condominiali residue 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. 90120490273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore f.mil. di proprietà del mapp. 2013 sub. 44 sono 5,24 comprensivi anche delle pertinenze.

Ai 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 5#416756a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE. Codice catasto: 201500090033 Codice chiave: Sb2389b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessive 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. 405 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@perizia tribunale venezia.it



applicare un valore pari a €/mq. 1.700,00.

8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per le stime 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. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzena 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. 5,86

Cucina mq. 9,00

Soggiorno mq. 18,68

Disimpegno mq. 2,94

Camera mq. 17,05

Camera mq. 10,84

Bagno mq. 1,81

Wc mq. 3,37

TOT. SUP. UTILE MQ. 69,93 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	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		90	1,00	90	€ 1.000,00

Critici estimativi DM (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
TOTALE			€ 90.000,00

Valore lotto	€ 90.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 85.500,000
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 85.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	90,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
TOTALE			€ 90.000,00	€ 90.000,00

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. € 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 pregiudiziali 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": € 85.000,00

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 105563/2017 – chiave 50416758a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE. Codice catasto: 201500060033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sua 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. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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.a8 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. 696093/1993

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 Merco - Doc condominiale

7.51.1 allegato Lotto 51 - Apa

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

Scheda identificativa del bene da perizia di stima

Lotto 51	Lotto 51
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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 51	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 85.000,00 (=ottantacinquemila/00)



LOTTO 52
Località/Frazione Mestre
Via Leonida Bissolati civ. 6 sala B int. 9 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 45 - Attilazione (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] Notario in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito di Paternò 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 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.588), 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. 25867/17622 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.588), per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. N. 8474/4182 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].

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.588), 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 11 e trascritto presso le conservatorie dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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.588) in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritto 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 trascritto in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alle società

[redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] degli immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 esecutari, 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.l.u oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavotferrovia 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 situata 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. 90120460273 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.l.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. 851/1977 per lavoro 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 prastra 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 rimasero 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 formetriche 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 vari scale sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti linteeggiate. 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.l.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 ultranovennale 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 in ristrutturazione e pertanto non abitata.

3.3 DESCRIZIONE LOTTO 52

Il lotto 52 è costituito da un appartamento posto al piano sesto dalla 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 c/c "faccia vista" all'imposta di ogni piano; il rinforzo della plastra 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. 6960/1993 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 formetriche 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 01.02.1996

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 vari scale sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti integgrate. 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 (la tramezzatura 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 (fig. 139, mapp. 2013 sub. 45).

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano sesto della scala B interno n.8.

L'appartamento è in ristrutturazione e al momento non locato.

L'u.l.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 integgiate a nuovo. Gli infissi esterni sono quelli originali 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_63

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 52482:97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e formetriche loc. container e porta biciclette

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_85

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Installazione cancello

Numero pratica: Autorizzazione n.6283_92

Intestatario

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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Z.T.O - PRG

Nome 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 bianco 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] Codice fiscale 002097/03325 ITALIA 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 nr. 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 nr. 25075/17099 da potere di [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00079760328

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] ITALIA era pervenuta in piena proprietà (in virtù di



compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19784 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/826 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 della entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29868 serie 11 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 al 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 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 Comande 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] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 - DOMICILIO potestario 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 Notaro [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 e 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 escluse -- spese condominiali escluse 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. 90120490273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mil. 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 €. 8.156,59.

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 105568/2017 -- chiave 3076bc865a.

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 esecutati 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 €. 1.800,00.

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 la



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 1986 n. 136, 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 sommaro 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 (A2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	119	€ 1.900,00	€ 228.100,00



TOTALE		€ 226.100,00
Valore lotto		€ 226.100,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni		€ 214.795,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO		€ 214.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto a 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 3076bc865a.



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.a5 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2013

3.a4 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. 851/1977

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. 8283/1992

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 parte all'asta

Lotto 52	Lotto 52
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 8,5 vani sup. totale 122mq, sup. totale escluse aree scoperte: 122 mq., rendita €. 960,09
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 52	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 214.500,00 (=duecentoquattordicimilacinquecento/00)



LOTTO 63
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissolati civ. 6 scale B int. 10 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 46 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della consistenza 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al 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 30/08/2011 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].

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 2006 repertorio n. 10806/5006, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2006 al n. 28858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/17904 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 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].

Pag. 422 di 1044

Ver. 3.2.1

Elic.com Finance srl - assistenza@certidistribuzioneveneziasrl



Alla società

[redacted] Codice fiscale 00209720326 dell'immobile erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 7,8,28,37,38,40,42,44 (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 04, 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 esecutivi, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutativi

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

Individuazioni dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.O oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia di Mestre questa arteria stradale raddoppiò 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 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'U.O 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. B51/1977 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 fra i fabbricati C e D.

Con Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 52462/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche del piano terra e del locale cantieri eseguite in difformità dalla C.E. 720/79.

Nel 1985, a nome dell'allora amministratore, venne richiesta l'autorizzazione all'installazione di un cancello fra 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 finestrali 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 lamponamento.

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

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 802216/1897

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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutive dal 6.12.2015.

Z.T.Q – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea E.1, zone residenziali di completamento
NTA art. 9 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle
NTGA e 6/14/75/78/80/86 delle NTBA.

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

Atto di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Alle società [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale 00209720320 fu.lli era
parvenuta 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]

Pag. 427 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Financa srl - assistenza@perizofibundale.venezia.it



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. 25906/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/826 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TG) 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. 20890/12845 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. 29558 serie 11 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] [REDACTED] trascritta in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 al nn. 25867/17622 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/ 5876 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170360 - Domicilio [REDACTED])



ipotecario c/cto 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. 26001 riduzione di somma in dipendenza dell'atto del 10/05/2012 Numero di repertorio 18834/0114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

4.2 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 XXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM). Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,00

Risposta al punto settimo del quesito

(importo netto delle spese fisse di gestione e manutenzione - spese straordinarie già dellaprate ma non ancora iscritte - spese condominiali escluse 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 E. 4.228,38.

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 4430a7e1d.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE. Codice catasto: 201600080033 Codice chiave: 5b2388b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

5.1 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 esecutati 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. 427 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@partdati.bundele.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 1988 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzana 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	Motivazione	Superficie reale/potenziabile	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	€ 1.066,00	€ 92.000,00
TOTALE			€ 92.000,00

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 ponderato	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	92	€ 92.000,00	€ 92.000,00
TOTALE			€ 92.000,00	€ 92.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni delle stime:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.800,00

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 nella stato di fatto in cui si trova: € 87.400,00
 Valore di stima arrotondato del lotto nella 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.l.u in classe F; cod. identificativo 105608/2017 - chiave 44f30e7e1d.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080933
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

Questioni 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. 696093/1993

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 – Licenze Edilizie 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 parte di Stato

Lotto 53	Lotto 53
Diritto reale stagipito e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX B.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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 53	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 87.000,00 (=ottantasettemila/00)



LOTTO 54
Località/Frazione Mestre
Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 12 - 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2013 sub. 4B - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito
Completazza della documentazione e verifica della consistenza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel verbale annesso al pignoramento.

La dott.ssa [redacted] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al 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. 8474/4182 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].

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. 28858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria del registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27189/17004 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 al nn. 1485/826 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale 00209720325

Fornito Da: ARTOOD FINANZIARIA Gruppo De: ARTOOD ED S.P.A. NB CA 3 Assessor: 1/2022mapa: 001/EdicomFinanze/001/001



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.97 e foglio 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 esecutata XXXXX SpA risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

NOTA BENE. Con nota del Ga, 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

L'esecutore 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 cavaloferrovia 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.

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. 551/1977 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 alla struttura 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. 52482/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche 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. 5263/92 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 finestrali 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 scrivante 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 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 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. 33/1958.

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 formetriche 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'autonizzazione 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. 6283/92 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.

Pag. 437 di 1046

Ver. 3.2.1

Epicom Finance srl - cad@epicom.it - www.epicom.it

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti integgrate. 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 (fig. 139, napp. 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 legno laminato e a piastrelle alcune di posa recente altre sono le vecchie piastrelle integgrate. Le pareti sono integgrate. 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.

Risposte al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 33/68 - Abilitabilità

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 bicicletta



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 8022/16/1997

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. 3906 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 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]

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 C [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]



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] Codice fiscale [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita e rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5005, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4182 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 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 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] Codice fiscale 03658170960 - Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBOLDI 1), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09746451002



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. 26001 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, G.F. 90120480273, amministrato dalla società [REDACTED].

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 10% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mil. 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: 201600080035. 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'Agenzie 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 Faras 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. 2.800,00. 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. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzetta 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/Volumi	Superficie ricev./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	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



	Equivalente		
Abitazione	92	€ 1.900,00	€ 174.800,00
TOTALE			€ 174.800,00

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
TOTALE			€ 174.800,00	€ 174.800,00

B.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

B.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

Bbis 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 6013801d62.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033
Codice chiave: 5b2385b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 54	€, 168.000,00

Giudizio di comoda divisibilità
Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Giudizio Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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.a8 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. 698093/1983

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

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

4.n allegato - Autorizzazione n. 6283/1982



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 - Apa

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 imposte 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 98mq, sup. totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita €. 812,39
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 54	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 168.000,00 (=centosessantasettemila/00)



LOTTO 66**Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Hibacati civ. 6 scala B int. 15 - 30174 Venezia

Fig. 138 mapp. 2013 sub. 51 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della consistenza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel vendente anteriore al pignoramento.

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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. 2753/1520 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 al nr. 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 al nr. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] - Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED].

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), 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. 29856 serie 1f e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nr. 27185/17004 da potere Società [REDACTED] - Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [REDACTED].

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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nr. 1485/828 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 al nr. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

Pag. 444 di 1044
Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@peritaibonale.venezia.it



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 06209720925 detto immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 26 luglio 2002 al nn. 26074/17098 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. 25075/17098 da potere di A [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 esecutivi, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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, 00187 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Inclusione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.l.u oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia 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 situata 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.l.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 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 formetriche 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 lamponamento.

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 manufattivo 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'esecutista, 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 IVA 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 autentica" e firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra biennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 - Bettabagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 368 del 21/02/2022 trascritto al 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. 851/1977 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 tramezzie 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. 52452/1997 vennero sanate modifiche interne e fonometriche del piano terra e del locale cantatori eseguite in difformità della 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 01.02.1996.

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

Ver. 3.2.1



Il fabbricato è dotato di portierato con custode.

L'abito e i vari scale 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. 138, mapp. 2013 sub. 51):

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano nudo della scala B interno n. 15.

L'appartamento è abito e non è stato possibile reperire il contratto di sublocazione.

L'u.l.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 medio-cattivo.

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_05

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 802218/1997

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 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutive del 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 6/14/75/76/80/88 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

Alle società [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale 00209720325 fu.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 60773 e 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 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17089 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice

Pag. 481 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@portatitiponale.veneto.it

Firma Di: VITTORE MANFREDI Emenda D.L. 18/09/2012 n. 161 art. 1 comma 10 bis



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 al 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 al 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. 29658 serie 11 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 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 esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2763/1820 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 26/07/2008 (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. 482 di 1048
Ver. 32.1

Edicom Finance srl - assistenza@pep.it@tribunale.venezia.it



ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED], Sede ROMA (RM)
Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 attivo 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 mil. 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 fu.l.u in classe G; cod. identificativo 105577/2017 - chiave b269827680.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazioni comparative 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. 458 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@partidibundalevenezia.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. 29 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetri e sino alla mezz'ora 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. 88,15 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 Abitativo	Superficie reale/commerciale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup. lorda di pavimento	111	1,00	111	€ 1.100,00

Criteri estimativi CMI (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
TOTALE			€ 122.100,00

Valore lotto	€ 122.100,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 115.995,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 115.000,00

Riassunto:

ID	Inmobilia	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto a quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	111	€ 122.100,00	€ 122.100,00
TOTALE			€ 122.100,00	€ 122.100,00

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. € 6.105,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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



Edis 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

Qualora Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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. 52482/1997



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

4.n allegato - Autorizzazione n. 6263/1992.

4.o allegato - Licenza Edilizia n. 33/88 - Abitabilità 2614.33/88

4.p allegato - Licenza Edilizia n. 483/88

7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE

7.55 LOTTO 55 - FG. 138 MAPP. 2013 SUB. 51(A2)

7.a allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

7.55.4 allegato Lotto 55 - Ape

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.55 LOTTO 55 - FG. 138 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 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 soggetto e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali: * Fg. 138 mapp. 2013 sub. 51, A2, 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

Fig. 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 territorio anteriore al pignoramento.

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al 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 30/08/2011 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].

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. 29656 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].

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 al nn. 1465/926 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] (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] 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. 28074/17088 da potere della società [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] [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 15.05.2022 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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

Indicazione del bene pignorato e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.l.u oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia 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.Biscolati 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 Biscolati e via Milano.

L'edificio di via Biscolati 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.l.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 alla struttura 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. 5980/1993 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 formetriche 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 linteeggiate. 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'unità oggetto di esecuzione di prova 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 area 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 ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 - Settebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 28 - rg. 5675 rp 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.n. 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 c.a. '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. 6980/1983 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 formetriche del piano terra e del locale contaton 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 a der. 3.2.1

Ed.com Finanze s.p.a. - consulenza@perisobturule.venezia.it

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 strutture 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 (la tramezzatura 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'unità si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due servizi igienici di cui uno cieco e un poggiatesta 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 poggiatesta 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. 463/69

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. cantatori 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, zona residenziali di completamento NTA art. 8 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/88 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]

[REDACTED] Codice fiscale 90209720325 l'u.l.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. 26074/17098 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 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.l.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. 1485/826 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. 20860/12945 da potere della società [REDACTED] S.P.A. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] S.R.L. l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2006 repertorio n. 10606/5009, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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.l.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 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Titolare/Proprietario

L'u.l.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 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Risposta al sesto punto del quesito

Vinco ed oneri giuridici gravanti sui beni

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole:

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. 27186/5978 del 26/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/6009, 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 366 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] e contro: XXXXX B.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 204,00

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese base di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora escluse - spese condominiali escluse non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della posta - eventuali tasse 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.

Coma da comunicazione dell'amministratore i mil. di proprietà del mapp. 2013 sub. 52 sono 5,28 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'uku in classe F; cod. identificativo 105578/2017 - chiave 35001aB0b3.

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 mezzetta di quei 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. La superficie sono ricavata 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. 1,80

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/potenziabile	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
TOTALE			€ 91.000,00

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 unitario medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A/2]	91	€ 91.000,00	€ 91.000,00
TOTALE			€ 91.000,00	€ 91.000,00

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. 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 pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle
decurazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 45.950,00

Valore di stima arrotondato del lotto
nello stato di "occupato":

€ 43.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di
validità che identifica l'u.l.e. in classe F; cod. identificativo 105578/2017 - chiave
35081e6cb3.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della reale quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 56	€ 43.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Cessione 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 Vista camerale

3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

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



- 3.a8 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. 696093/1993
- 4.j allegato - Concessione in Sanatoria n. 52462/1997
- 4.m allegato - Concessione edilizia n. 2114/1985
- 4.n allegato - Autorizzazione n. 6283/1992
- 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 I.P.A.

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 porsi all'asta

Lotto 56	Lotto 56
Dritto 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. 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

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 56

Valore di stima arrotondato del lotto nello
 stato di "OCCUPATO": €. 83.000,00
 (=ottantatremila/00)

LOTTO 57
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissofati civ. 6 scala B int. 17 - 30174 Venezia

Fig. 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 versamento anteriore al pignoramento.

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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. 25867/17622 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 30/08/2011 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.10906/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma il 23 luglio 2008 al n. 28858 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 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].

Pag. 671 di 1046
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@peritolaibunote.venezia.it



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. 26074/17099 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.

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.l/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 si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia della metropolitana di Mestre questa arteria stradale rende 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.Bisacleti 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 Bisacleti e via Milano.

L'edificio di via Bisacleti 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 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 plastra 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 formetriche 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 nella 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. 2008 "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. 25 - 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. 33/1958.

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

impianto

citofonico.

Il fabbricato è dotato di portineria con custode.

L'atrio e i vari scale sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti intagliate. 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 manufattivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

Abitazione (fg. 139, mapp. 2813 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.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 intagliate. 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 termocorvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico non è possibile determinare se è a norma.

L'appartamento è in stato manufattivo 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

Pag. 479 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - contenzia@edicomfinance.it



Intestatario [REDACTED]
Per lavori: Modifiche interne e topometriche 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 8022-16/1997

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 20.07.08 e agglomerato F08.08.12. 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 - §.1:2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 della NTGA e 6/14/75/78/80/68 della 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

Dato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] fu.l.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

Pag. 474 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@portali tribunale-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 inscritta 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 inscritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20860/12945 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 notale [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27186/17004 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 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 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 al nn. 25887/17622 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])

Pag. 477 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@edicomfin.com - www.edicomfin.com



[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. 10351/7448 del 29/03/2022 nascente da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 369 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 € 294,60

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fixe 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 57 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 mil. di proprietà del mapp. 2013 sub. 53 sono 5,88 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30/04/2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad € 8.413,67.

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 105578/2017 - chiave 387b14713.

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 e 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 del muro 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. 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. 88,10 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 all. 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
TOTALE			€ 117.000,00

Valore lotto	€ 117.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 111.150,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 111.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	111	€ 117.000,00	€ 117.000,00
TOTALE			€ 117.000,00	€ 117.000,00

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. € 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": € 111.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.k.u in classe G; cod. identificativo 105679/2017 - chiave 39mb14713.

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 è 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. 898093/1993

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. 493/68

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 oggetto di 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

Scheda identificativa dei beni da porre all'asta

Lotto 57	Lotto 57
Diritto reale streggito 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 € 960,08
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 57	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 111.000,00 (=centoundicimila/00)



LOTTO 58**Località/Frazione Mestre**

Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B int. 21 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 57 - Abitazione (A/Z)

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 del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al 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 30/08/2011 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].

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 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso le conservatorie dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 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].



Alla società [redacted] cotti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 26074/17098 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. 26075/17098 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 Ga, 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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

Inclusione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia ferroviario 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'unità 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 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 cantonati 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 scale 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 prova 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 Carlo 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 19/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM! UT Roma 3 - Sottebagni, trascritto il 21/02/2019 - n 26 - rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.ni 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 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 formetriche del piano terra e del locale contatori eseguite in difformità della 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 portineria con custode.

Pag. 484 di 1046

Ver. 3.2.1

Infincom Finance srl - assistenza@infincom.it - www.infincom.it

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'usu 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

Regolatoria 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.898083_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ricostruzione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 52462-97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e metriche loc. contatori a porta bicicletta

Pag. 447 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@perdabibundole.venezia.it



Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Inasprimento 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 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] 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. 28906/19761 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 notale [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 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 esecutata XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2016 rep. 2753/1820 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 25 luglio 2016 al nn. 25867/17622 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 04/07/2006 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED]



ipotecario effetto 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 18834/8114 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

Reportario errato delle spese illecite di gestione e manutenzione - spesa straordinaria già deliberata ma non ancora scalfata - 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 mlt. 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 € 7.176,53.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica fu.i.u in classe G; cod. identificativo 105583/2017 - chiave 0d4cb1aa40.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201600060033 Codice chiave: 5b2369b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

6.1 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 esecutati 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. 499 di 1046
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@perizialibundato.veneto.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 1988 n. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzania 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/potenziabile	Coef.	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
TOTALE			€ .101.700,00

Valore lotto	€ .101.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ .96.615,00
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)	113	€ 101.700,00	€ 101.700,00
TOTALE			€ 101.700,00	€ 101.700,00

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. € .5.085,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.Lu 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": € .96.000,00.

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 105583/2017 - chiave Dd4cb1aa40.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sede quale indicata

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 58	€ 98.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Questione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 547, 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. 720/1978

4.i allegato - Concessione in Sanatoria n. 898093/1993

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 del bene da parte di nota

Lotto 58	Lotto 58
Diritto reale abitato 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 € 980,00
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 58	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 96.000,00 (=novantaseimila/00)



LOTTO 59
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Blasonati civ. 6 scala B Int. 22 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2013 sub. 58 - Abitazione (A/Z)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza delle documentazioni e verifica della correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nei confronti anteriori 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 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 al 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 30/08/2011 rep. N. 6474/4192 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].

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 It 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].

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 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] - Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

Pag. 493 di 1086

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@pubblibonord.venezia.it



Alle società [redacted] 6806 TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] [redacted] immobili erano pervenuti in piena proprietà (od in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 28074/17088 da potere della società [redacted] [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. 25075/17088 da potere di [redacted].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,26,37,38,40,42,44 (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 Ga, 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 esecutabili, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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

Indicazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.Lu oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nasce come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia di Mestre questa arteria stradale rende 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 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'U.Lu 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 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. 6880/1993 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 formetriche 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. 5263/92 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 scale 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 prova 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 E. 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 restarono invariati i distributivi interni.
 Con concessione edilizia n. 720/79 vennero autorizzate demolizioni di tramezza 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 formetriche del piano terra e dei 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 vari scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti integgiate. 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 le scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

Abitazione (fig. 138, 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'usu 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 integgiate 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 termocorvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico presumibilmente è a norma.

L'appartamento è in stato manutentivo scadente.

Risposta al quarto punto del quesito

Risultati urbanistici

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 33468 - 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.696083_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 rubometriche 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 802218/1997

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 108.08.12. Approvata con Delibera G.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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] l'U.T.O ora 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. 28074/17088 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. 25075/17089 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. 28806/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1488/828 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 al nn. 26880/12945 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. 10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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 30/08/2011 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 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 al nn. 25867/17622 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. 27186/5978 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 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 [redacted].

Costo di cancellazione: € 33,00

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 GROSETO 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 amministrazione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora liquidate - 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 7.753,82.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'ulu in classe F; cod. identificativo 105584/2017 - chiave 4525dcdbde7.

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

Le fonti 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/Mezzogiorno 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 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenzia@peritalibunale.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 mezzaria 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/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		90	1,00	90	€ 1.000,00

Criteri estimativi ONI (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
TOTALE			€ 90.000,00

Valore lotto	€ 90.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 85.500,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 85.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	90	€ 90.000,00	€ 90.000,00
TOTALE			€ 90.000,00	€ 90.000,00

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. € 4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'usu 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";	€ 85.000,00

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 105584/2017 – chiave 4525dcbde7.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 2015GG080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 58	€ 85.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non sia comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Geometri Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipotecaria

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.59 LOTTO 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 56 (A2)

3.a8 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 58 – FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 56 (A2)

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

4.h allegato – Concessione edilizia n. 720/1978

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 del bene da porre al lotto

Lotto 59	Lotto 59
Diritto reale allegato 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 59	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": €. 85.000,00 (=ottantacinquemila/00)



LOTTO 60
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissolati civ. 6 scala B Int. 27 - 30174 Venezia

Fig. 139.mapp. 2013 sub. 63 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza delle documentazioni e verifica della correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel versamento anteriore al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e territori 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 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 al nr. 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 al nr. 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. 10606/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29658 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nr. 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 al nr. 1485/928 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 nr. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

Pag. 707 di 1844
Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@peritofipunto.venezia.it



Alla società [REDACTED] già [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] S.R.L. TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED] dell'
 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fig. 129 part.991 sub. 183- fig. 129 part.750 sub.344, fig. 129 part. 991 sub.2, fig. 129 part.778 sub.41, fig. 129 part.750 sub.66, fig. 129 part.750 sub.544, fig. 129 part.750 sub.596) 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. 25075/17098 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 (fig. 129 part.991 sub. 183- fig. 129 part.750 sub.344, fig. 129 part. 991 sub.2, fig. 129 part.778 sub.41, fig. 129 part.750 sub.66, fig. 129 part.750 sub.544, fig. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.596) 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 dalle procedure esecutive e non saranno oggetto di stima.

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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 si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia di Mestre questa arteria stradale rende 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 situata 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 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. 52482/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche 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 lintegee. 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 si 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 map. 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 rec. 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.r. 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 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.

Pag. 710 di 1045

Ver. 3.2.1

Edicom Finanziaria srl - assistenza@peritribunale.venezia.it

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti integgiate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.e. 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'unit. si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere e due servizi igienici di cui uno disco. Lo stato è conforme alle planimetrie 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 integgiate 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

Pragmatica 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. 551/77

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. 698080_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ricostruzione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 52462/97

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e idrometriche loc. contatori e porte bicicletta



Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2114_85

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Inasprimento cancello

Numero pratica: Autorizzazione n.8263_92

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato C

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2013 aut. 63

Tipo pratica: DVR 602216/1997

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 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 FOR.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 storico 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 stato di provenienza

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] T.U.T. è 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. 26074/17098 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]



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. 1485/826 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 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 11 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 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 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 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 NL 27186/ 5876 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED]) - Domicilio [REDACTED]



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 18834/8/14 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 GROSETO 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

rapporto senza delle spese sede di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora pagate - quote condominiali escluse 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, o.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 mil. 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: 201500090033 Codice chiave: 5b2388b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

6.1 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 esecutati 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 zone 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. 2.800,00. Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, le finiture e la vetustà, si ritiene equo attribuire un valore di

Pag. 714 di 1046

Vol. 3/2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziafilunale.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 1996 n. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzetta 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. La superficie 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

Definizione	Parametro/Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	112	1,00	112	€ 1.000,00

Criteri estimativi DM (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
TOTALE			€ .112.000,00

Valore lotto	€ .112.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ .106.400,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ .106.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	112	€ 112.000,00	€ .112.000,00
TOTALE			€ .112.000,00	€ .112.000,00

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. € .5.600,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.i.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Inscrizione 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": € .106.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'u.l.u in classe G; cod. identificativo 105589/2017 - chiave 27762e952a.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500000033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 80	€. 106.000,00

Giudizio di comoda divisibilità
Si ritiene che il lotto non si componemente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Decisioni Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile Ipotecataste

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.60 LOTTO 80 - 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 80 - FG. 139 MAPP. 2013 SUB. 63 (A2)

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

4.h allegato - Concessione edilizia n. 720/1978

4.i allegato - Concessione in Sanatoria n. 888093/1993

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.f allegato Lotto 60 - Age

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 6,960,09
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 60	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 106.000,00 (=cento seimila/00)



LOTTO 61
Località/Frazione Mestre
 Via Leonida Bissolati div. 6 scala B int. 30 - 30174 Venezia

Fig. 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 antecedente 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 XXXXX S.R.L. in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 al nr. 25887/17622 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nr. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] S.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 il 23 luglio 2008 al n. 29958 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nr. 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 al nr. 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 nr. 20880/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

Pag. 711 di 1844
Ver. 3.2.1

Edicom Financesrl - assistenza@perdetribunale.venezia.it



Alla società [redacted] già [redacted] [redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] dell'immobile erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.596) 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.596) 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 15.03.2022 le unità immobiliari in nuda proprietà sono state escluse dalle procedure esecutive e non saranno oggetto di stima.

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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.l.u oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia 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 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'u.l.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 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 formetriche 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 lintegee. 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 scrivante 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. 8 scala B int. 3D, 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 esclusa area 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 Circo Manotti 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. 2008 "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.n 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. 33/1958.

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. 52452/1997 vennero sanate modifiche interne e formetriche 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

Fog. 722 di 1046

Vnr 3,2 I

Edicom Finance srl - assistenza@edicomfinance.it

L'atrio e i vani scala sono finestrati e dotati di finiture di pregio con scale in marmo e pareti intagliate. Ogni scala è dotata di n. 2 ascensori

L'edificio ha copertura piena 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 (fig. 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 (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. 52482/97

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e formetriche 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/catastrali 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 6/14/15/78/80/68 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.
14/2017, soggetto alla riprogettazione del passaggio
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]
[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]
[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 trascritte in data 14 gennaio 2008
al nn. 1485/928 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 trascritte in data 13 agosto 2008 al 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 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]
[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 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 28 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

Pag. 725 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@portali.pubblica.veneto.it



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugate:

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/ 6978 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione e garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 19807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[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 B.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 (trae 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 ed € 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 1W045Bardb.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500060033 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 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. La superficie 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. 17,78
 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 stimativi 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
TOTALE			€ 270.000,00

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	€ .	€ .
TOTALE			€ .	€ .

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie 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 105582/2017 - chiave 11D458adb.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033
Codice chiave: 5b2389b2D.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione delle sole quote indivise

ID	Valore d'asta 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

Qualifica 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 Visita 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 visita 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.e 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

Specificato 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 aasta

Lotto 61	Lotto 61
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. 88, A/2, classe 4 consistenza 9,5 vani sup. totale 184mq, sup. totale escluse aree scoperte 184 mq., rendita € 1.403,21
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 61	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 235.000,00 (=duecento trentacinquemila/00)



LOTTO 62
Località/Frazione Mestre
 Via Milano div. 9 int. 8 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2043 sub. 24 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della conformità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La dot.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 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 al 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 30/08/2011 rep. N. 6474/4192 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].

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. 10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 28658 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].

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 al nn. 1465/926 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] 0660 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub 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. 25075/17089 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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
 Intestazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.I.U oggetto di stima si 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 cavalcferrovia 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 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'U.I.U esecutata corrisponde al fabbricato

Foto di: ANTONIO FRANCESCA Immagini D.L. MILUARDI S.P.A. MS CA 3 Servizi: tabogreca7215281497@pec.it



G.

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

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.l.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. 6, 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. 1838/1837.

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 ultranovennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia della enfitea DPRM UT Roma 3 - SellaBagni, 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 lotizzazione 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 lissioni, per cui la scrivente ritiene di poter considerare lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e nelle parti comuni buono.

Abitazione (fig. 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 termocconvettori 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. 33/66 - 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/M/G/G1

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2049 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 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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 6/14/75/76/80/66 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]



[redacted] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] l'u.l.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. 26074/17098 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.l.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.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10608/5006, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 71 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27166/17004 da potere Società [redacted] Sede GENOVA (GE) Codice fiscale [redacted].

Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2011 rep. NL 8474/4192 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14861 da potere della società [redacted] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted].

Titolare/Proprietario

L'u.l.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 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/ 5676 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/5009, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Donatario ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED] sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 18634/8114 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 base di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora pagate - 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 affollamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mil. 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 fu.i.u in classe G; cod. identificativo 103490/2017 - chiave 0141af19c5.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5b2388b20.

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 esegutati 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 sommaro 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

Canina 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

Canina 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	Valore	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		102	1,00	102	€ 1.500,00

Criteria estimativi ONI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione (A2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	102,00	€ 1.500,00	€ 153.000,00
TOTALE			€ 153.000,00

Valore lotto € 153.000,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 145.350,00

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)	102,00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
TOTALE			€ 153.000,00	€ 153.000,00

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. € 7.650,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00



Trascrizioni pregiudiziali Pignoramento	€ 294,00
--	----------

Totale costi di cancellazione: € 329,00

B.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di lotto in cui si trova:	€ 145.350,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 145.000,00

B.6a 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: 201500060033
Codice chiave: 6b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione delle sole quote indivise

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

Qualora Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 547, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visita cameralc

3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.62 LOTTO 62 - FG. 139 MAPP. 2043 BUB. 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.l allegato - Concessione in Sanatoria n. 696093/1993

4.n1 allegato - Autorizzazione n. 6284/1992

4.o allegato - Licenza Edilizia n. 33/88 - Abitabilità 2614,33468

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 streggito 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 C. 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

Fig. 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al 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 30/05/2011 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].

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 1f e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27165/17004 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 al nn. 1485/826 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. 20860/12945 da potere della società [REDACTED] Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alle 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 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari/

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 si trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a
 Mestre. Corso del Popolo nasce come grande arteria di comunicazione con Marghera,
 intorno agli anni trenta. Grazie al cavaleoferrovia 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 delle tangenziali 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 Bisciolati 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 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.6284/92 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 linteeggiate.

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 nella 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 – Sattabagni 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 28.01.1981.

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 originali: marmo legno e piastrelle e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Il riscaldamento è a termocomettioli 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: ██████████
Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/69
Intestatario: ██████████
Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.551.77
Intestatario: ██████████
Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

Numero pratica: Concessione Edilizia n.720_79
Intestatario: ██████████
Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.698093 _93
Intestatario: ██████████
Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Autorizzazione n.6264_92
Intestatario: ██████████
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 Ebraiale 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 aggiornata 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 6/14/75/78/80/88 delle NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata ai sensi della L.R.
14/2017, soggetto alle riproiezioni 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.l.u era
pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio
80773 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
80773 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.l.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.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a
regolo 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 11 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.l.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 al nn. 23047/14851 da potere della società
[redacted], Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted]

Titolare/Proprietario

L'u.l.u è pervenuta alla società esecutiva 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 28 luglio 2018 al nn. 25887/17622 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] portatore 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 Iri 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 369 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 versate – 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 mil. 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: 201500060033 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. 2.000,00. 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 1988 n. 136, 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 alle destinazioni 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

Canina 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 canina 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 reali/potenziata	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 [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	101,00	€ 1.900,00	€ 191.900,00
TOTALE			€ 191.900,00

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
TOTALE			€ 191.900,00	€ 191.900,00



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.	€ 9.599,00
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 deduzioni 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 103498/2017 - chiave 37494F1015.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500660033
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. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipotecariale

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. 6284/1992

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.

Risposta dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 63	Lotto 63
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. 2049 sub. 25, 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 63	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 125.000,00 (centoventicinquemila=00)



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 correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel venditore;
 autenticità di pagamento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Terrini 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 al 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 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 al 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 30/08/2011 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].

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 e rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 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].

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 al nn. 1485/928 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. 20850/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].

Pag. 754 di 1040

Ver. 3.2.1

Edicom Banca srl - assistenza@paldaibanca.venezia.it



Alle società [redacted] già [redacted] [redacted] 5606 TRIESTE (TS) Codice fiscale [redacted] 0400 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part. 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.596) 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. 26074/17098 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. 25076/17099 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.596) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e delle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

NOTA BENE . Con nota del Ga, 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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.l.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 cavalcaviaferrovia di Mestre questa arteria stradale rende 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.l.u. esecutata corrisponde al fabbricato



G.

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 G 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 integgiate.

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'unità oggetto di esecuzione di trova al piano sottimo 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 NFA 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 iscritto al 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.l.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 28.01.1981.

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 G e la medesima autorizzazione n.6264/92 per i fabbricati F/NG/G/1.

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 (fig. 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.l.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 cucine 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 termocorvettori dotati di valvole termostatiche.

L'appartamento è in mediocre stato conservativo.

Risposta al quarto punto del quesito

Per abitabilità 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. 463/69

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 intente a di destinazione d'uso

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.698003_93

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Ricostruzione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Autorizzazione n.5264_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 108.08.12, 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 6/14/75/78/80/66 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 sito 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 al nn. 26074/17098 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 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. 26906/19781 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. 10806/5006, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie It 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. 84744192 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 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 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/ 5076 del 25/07/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] (potenzario 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 somme 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 base di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora pagate - 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.I 90120490273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mil. di proprietà del napp. 2043 sub. 29 sono 5,15 comprensivi anche delle pertinenze.

Al 30.04.2022 le spese di competenza dell'appartamento ammontano ad E. 6.553,78.

L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica l'U.F.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 esterne, 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 1988 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. 1.76

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	Valore	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di aggrimento		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
TOTALE			€ 101.000,00

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	€.	€.
TOTALE			€.	€.

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.Lu in classe G; cod. identificativo 103500/2017 - chiave 8263eff10ce.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201600040033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indicata

ID	Valore dritto e quota
LOTTO-B4	€ 95.500,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Alloggi

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. 698093/1983

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 parte dell'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
(=novantacinquemifacincquecento00)**

LOTTO 66
Località/Frazione Mestre
 Via Milano civ. 9 Int. 14 - 30174 Venezia

Fig. 139, mapp. 2043 sub. 30 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

*Completezza della documentazione e verifica della correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nei verbali
 relativi al pignoramento*

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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.86, 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.86, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.598), per atto di compravendita del 30/08/2011 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.86, 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. 29958 serie 11 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.86, 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 al n. 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 n. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]. Sede TRIESTE (TS) Codice fiscale [REDACTED].



Alla società

[redacted] celti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 al 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 Gd, 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 esecutari, 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'unità oggetto di stima si trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nasce come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia 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 Bisceglia e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 9 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco, c.f. 90120480273 ed oggi amministrato da [redacted].

Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'unità esecutata corrisponde al fabbricato



G.

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'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 originali 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. 483/68

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 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

Zone 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 6/14/75/76/80/68 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 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] 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. 26908/19781 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 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 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 28 luglio 2018 al nn. 25887/17822 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted].

Risposta al sesto punto del quesito

VBC 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@perdallibancare.veneto.it



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/ 5076 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] (POGGIANO STENO VERONA VIA GARIBOLDI T), contro [REDACTED] Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 dipendenze 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. GRUD. 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 escluse - spese condominiali escluse 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 mil. 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 552481b62b.

Pag. 774 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@perizidistribuzione.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 esecutati 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. 26.50
 Camera mq. 19.34
 Disimpegno mq. 3.25
 Ripostiglio mq. 1.33
 Camera mq. 11.27
 Y/c mq. 5.09

TOT. SUP. UTILE MQ. 87,48 SUP. LORDA MQ. 102,00

Cantina mq. 1,79



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
Inscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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 fu.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 - Dec 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

Lotto 64	Lotto 65
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 65	Valore di stima arrotondato ad €. 126.000,00 (=centoventiseimila/00)



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 delle condizioni delle trascrizioni del Stato di acquisto nei verbenti anteriori al pignoramento.

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al nn. 25867/17622 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 30/08/2011 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].

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 al 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 al nn. 1485/928 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] s.p.a. [REDACTED] dei
 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 28074/17088 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. 25075/17089 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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 si trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nasce come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaterrovia di Mestre questa arteria stradale rende 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 ed oggi amministrato da [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 03.05.1968; 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 26.04.1981.

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.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 86

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 Blissolati

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.L.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.ni 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 la cantina 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. 33/88 - Abilitabilità

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: Modifica insieme 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/NIG/G1

Numero pratica: DIA 3835_2010

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Frazionamento unità abilitiva 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 accedere, 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 68.

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 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finanziaria - assistenza@pa.ris.it | portale.verisig.it



e aggiornato RM.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 della NTSA.

Ambito di Urbanizzazione Consolidata al sensi della L.R.
14/2017, soggetto alla riprogettazione del passaggio
urbano - tessuto a media densità

Vincolo alle 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 compravendita 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 19/01/2002 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 15 dicembre 2007 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20860/12945 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. 2995B 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 al nn. 23047/14851 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 e firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] prescritto 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 10807/5008, 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 € 26.260.000,00 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. 103517445 del 28/03/2022 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 eseguite - 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 90120460273, amministrato dalla società [REDACTED]

Il condominio ha deliberato di procedere con i lavori del 110% per efficientamento energetico.

Come da comunicazione dell'amministratore i mil. di proprietà del mapp. 2044 sub. 203 sono 4,17 compresi 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.l.u in classe F; cod. identificativo 105600/2017 - chiave 462fd229ee.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500090033 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 calcolati 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 del Registro 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 1986 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzertta 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:

Le consistenze - superficie utile e superficie lorda

Piano sesto

Ingresso mq. 8,53

Cucina mq. 13,28

Camera mq. 17,83

Camera mq. 16,00



Dalimpegno 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 DMI (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
TOTALE			€ 73.000,00

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 ponderato	Valore diritto e quota



ABITAZIONE	Abitazione (A2)	73,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00
TOTALE			€ 73.000,00	€ 73.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzie 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 pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle deduzioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 85.700,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 85.500,00

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 46280229ee.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa



	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. 720/1978

4.i allegato – Concessione in Sanatoria n. 696093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/68 – Abitabilità 2814.33/68

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

4.r allegato – DIA n. 3635/2010

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 condominale

7.66.1 allegato Lotto 66 - Apa

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

10.e 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 parte arreate

Lotto 66	Lotto 66
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 € 710,49
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 66	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 65.500,00 (=sestantacinquemilacinquecento/00)



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 correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nei versamenti anteriori 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 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 al nn. 25867/17622 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 al 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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 trascritte in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/828 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted]

[redacted] 2022
 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 26074/17098 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 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/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

Ingiunzione dei beni pignori e generalità di eventuali coesecutori

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'ulu oggetto di stima si 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 ai cavalcaterrovia 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 delle tangenziali 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 situata 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 Biscolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco.

[redacted]
 Nello stesso edificio il condominio dove si trova l'ULU 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 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'unità 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. 2044 identifica i seguenti confini:

- * a nord con mapp.li 57/881;
- * a sud con via Milano
- * ad est con mapp.li 1665/2289/2270/1688;
- * 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] a, 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 la cantina 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 cucine, dal soggiorno e da una delle camere si accede a dei poggioni 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. 485/69

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 napp. 2044 sub. 174

Tipo pratica: DVR VE0021914/2006

4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile accedere all'U.L.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 108.08.12, Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 8.12.2015.

Z.T.O - PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 6 - 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle



NTGA e 6/14/75/7B/80/68 della 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 storico 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] 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. 26074/17098 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 compravendite per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 26906/19781 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 iscritta 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. 10606/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 9474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al 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 al nn. 25667/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Risposta al sesto punto del quesito

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@per.distributore.reneda.it



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 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] politico eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED]

Capitale E 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 28/03/2022 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 1044350960 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

Inquinata area delle opere di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora pagate - spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti 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 mil. 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. 794 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Pratiche srl - assistenza@perizidatibundale-venezija.it



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica fu.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 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 mezzania 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
 Cucine 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. 132.83 LORDA MQ. 151

Poggioni 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

Peggiori 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/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	153	1,00	153	€ 1000,00

Criteri estimativi CMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A/Z]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	153	€ 1.000,00	€ 153.000,00
TOTALE			€ 153.000,00

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 a quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	153,00	€ 137.500,00	€ 137.500,00
TOTALE			€ 137.500,00	€ 137.500,00

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. €. 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 oneri di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle deduzioni 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: 201500000033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sera 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

Giudizio Allegati



1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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.a6 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale - immobile n. 32 pag. 54

3.67.1 allegato pianimetria 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. 688083/1983

4.m 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 del bene da parte dell'asta



Lotto 67	Lotto 67
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 area scoperte 153 mq., rendita €. 1.077,74
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 67	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 137.500,00 (=centotrentasettamilacinquecento/00)

LOTTO 88
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 variato
 artatore al perfezionamento

La dott.ssa [redacted] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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].

Alle 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 30/08/2011 rep. N. 84744/192 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 ai nn. 23047/14651 da potere della società [redacted].

Alle 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.10806/8008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 28858 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].

Alle 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. 28905/19781 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/826 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [redacted].

Firmato Da: ARTICO PRAUBENCA Emesso Da: JURISPRAC S.P.A. NO CAS serial: 110018664790150201 ad:1044481101



Alle società [REDACTED]

[REDACTED] ed
immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part. 991 sub. 183- fg. 129 part. 750 sub. 344, fg. 129 part. 991 sub. 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 e 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 e 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 alle provenienze e delle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

NOTA BENE. Con nota del Ga, 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi, 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX r.f./p.iva XXXX; Amministratore unico [REDACTED] domiciliata in via Archimede 141/A, 00187 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 cavalcavia 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] nella pratica edilizia il condominio dove si trova l'unità 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 finteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con murature di lamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e finteggiate

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'unità 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 1665/2269/2270/1688;
- * 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 89 mc., 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 - Sallabagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg, 5675 rp 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.n 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.L.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 finestrali

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 poggiolo 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. 33/88 - 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.6284_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 VE0101479/2010

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 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 09.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. 9 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/76/80/88 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 80773 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 01834870154 e per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 al 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 al 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. 10606/5006, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 8474/4182 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]



Titolare/Proprietario

L'u.l.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 al nn. 25867/17622 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 10607/5008, a firma del notaio [redacted] a favore di [redacted] [redacted] • L'OPINIONE 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 369 notificato dall'UFF. GIUD. TRIB. DI GROSSETO a favore di XXXXX S.R.L. con sede MILANO (MI) Codice fiscale 10444350980 e contro: XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 284,00

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fissi 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. 6/10 art. 106

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@peritaltribunale.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 mil. 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 105802/2017 - chiave 76119942d5.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 20150000033 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'Agenzie 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 e seconda dello stato di conservazione, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.500,00. Non essendo stato possibile accedere all'u.i.u e quindi verificare 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 1988 n. 135, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzania 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/cotture 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

Poggiali n. 1 mq. 1,75

Calcolo della superficie commerciale
 Superficie abitazione mq. 98 x coeff. .1 = mq. 98
 Poggiali 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/potenziabile	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 [A/2]	98,00	€. 98.000,00	€ 98.000,00
TOTALE			€. 98.000,00	€ 98.000,00

8.1 Adegamenti 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. €. 9.800,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.i.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Ablazione

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: €. 98.200,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato": €. 98.000,00

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 7619942d5.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE. Codice catasto: 20150080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 89	€. 98.000,00

Giudizio di comoda divisibilità
Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Affetti



1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notaio 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 parte di sede

Lotto 68	Lotto 68
Dritto reale allegato 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 68	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 88.000,00 (=ottantottomila/00)



LOTTO 69
Località/Frazione Mestre
Via Milano civ. 11 Int. 28 - 30174 Venezia

Fg. 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 del Distretto Riunito 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 conferma 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 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 al nr. 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 11 luglio 2021 al nr. 23047/14851 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 e rogito notaio [redacted] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma il 23 luglio 2008 al n. 26658 serie 1t e trascritto presso la conservatoria del registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nr. 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 al nr. 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 al nr. 20880/12945 da potere della società [redacted].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.66, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.98) per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio 80773 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 80773 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.98) 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 15.05.2022 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/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

Indicazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.L.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 cavalcavia di Mestre questa arteria stradale rivedeva 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 planimetrie edilizie il condominio dove si trova l'U.L.U. esecutata corrisponde al fabbricato

Fog. 017 di 3044

Ver. 3.2.1

Fidcom Banca srl - assistenza@partitaibundale.veneto.it



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. 6283/92 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'unità 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 06/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio ██████████ 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. 369 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 al 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. 5283/62 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. 138, 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 si 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 termocorvettori 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

Pag. 619 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@partizionipunte.venezia.it



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 - B.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle
NTGA e 6/14/75/78/80/88 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 al 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 al 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.10808/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29658 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27165/17004 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 al 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. 2753/1620 a firma del Notaio [redacted] trascritto in data 28 luglio 2018 al 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/ 5876 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)

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 28/03/2022 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 ammontare 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 mil. 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 €. 12.018,00.



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: c5cd8a8bce8.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500090033 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. Lo 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, micromazina 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 mezzanità 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. 14,83

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. 3.00 x 20% = mq. 0,6

Poggioli mq. 3.50 x 26% = mq. 0,97

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 statistica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	152	€ 1.200,00	€ 182.400,00
TOTALE			€

Valore lotto € 182.400,00

Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 173.200,00

Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 173.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione (A2)	152,00	€ 182.400,00	€ 182.400,00
TOTALE			€ 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
Inscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

5.5 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 c5cd8af8bcfl.

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 è comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Affogati



1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visita camerale

3. QUESITO - IL BIENE ESECUTATO

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

3.a9 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visita catastale - immobile n. 34 pag. 54

3.69.1 allegato planimetrie 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 Sanetona n. 698093/1983

4.n1 allegato - Autorizzazione n. 6284/1992

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

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@perizodipunto.veneto.it



Lotto 69	Lotto 69
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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 69	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 173.000,00 (=centosettantatremila/00)

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 correttezza delle trascrizioni del titolo 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 alle date del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al nn. 25687/17622 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 30/06/2018 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al 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. 28858 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].

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 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted]

[redacted] di [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.588) 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. 28074/17088 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. 25075/17069 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.588) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienze 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/

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

Individuazioni dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 cavalcavia di Mestre questa arteria stradale rivedeva 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 Bisceglati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 11 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco.

Nella pratica edilizia il condominio dove si trova l'unità 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 dall'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. 3873.

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 la cantina 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 dai 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 03.08.1968, 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 sovranta 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 disimpegno, 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 a 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 termoconvezion 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 alle cantine.

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.5264_92

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 195

Tipo pratica: DVR VED 163458 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 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 F08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.



122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Z.T.O - PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento
NTA art. B - B.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle
NTGA e 6/14/75/78/80/88 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 08/03/2021.

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]

[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]

[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
al 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 al 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 notale [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 acrie 1t e trascritto presso la
conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al 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 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. 27188/ 5976 del 25/07/2008 Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/5009, a firma del notaio T. [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Dominio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBOLDI 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 18634/9114 Notaio [REDACTED]

Costo di cancellazione: € 35,00

6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10951/7445 del 28/03/2022 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 ml. 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 esecutati 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 e 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 del 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 mezzaria 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 n°0
 Ingresso mq. 12,88
 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/potenziabile	Coef.	Superficie equivalenti	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda al pavimento		154	1,00	154	€ 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	154	€ 1.000,00	€ 154.000,00
TOTALE			€.

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**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quote



ABITAZIONE	Abitazione (A2)	154,00	€ 154.000,00	€ 154.000,00
TOTALE			€ 154.000,00	€ 154.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziale 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 deduzioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 148.300,00

Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":

€ 148.000,00

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: 2015D0080033
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 CURA ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione potestà 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.a allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visure catastale - immobile n. 36 pag. 56

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 Senatoria n. 898093/1993

4.n allegato - Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato - Licenza Edilizia n. 33/68 - Abilitata 2514.33/68

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



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 Rurali 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 XXXXX S.R.L. in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 al nn. 25867/17622 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 al 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 notario [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 trascritte in data 14 gennaio 2008 al nn. 1488/928 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 trascritte in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [redacted]

[redacted] 0600 immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.86, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.596) 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 nr. 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 nr. 28076/17098 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.86, fg. 129 part.750 sub.544, fg. 129 part.750 sub.97 e foglio 129 part.750 sub.596) risulta oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà mentre dalle risultanze in merito alla provenienza e delle 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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 contestatari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.I.U oggetto di stima si trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nasce come grande arteria di comunicazione con Marghera. Intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia 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 situata 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 planimetrie 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 integgiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con muratura di tamponamento.

Ad oggi le pareti perimetrali sono intonacate e integgiate.

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.c.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 B, 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. 33/1958.

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. Al garage e ai posti auto si accede anche esternamente tramite una rampa circolare che conduce sia agli interrati che ai posti auto coperti. 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 a 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 muratura 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 medio-buono.

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 disimpegno, 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 poggiali 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 vetustà e nonostante i wc siano di recente realizzazione, può

ritenersi medicare,

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. 483/89
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. 69B083 _93
Intestatario: [redacted]
Per lavori: Ristrutturazione idraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Autorizzazione n. 5264_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 T1.

4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08
e aggiornato 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n.
122 del 5.09.2015 esecutive dal 6.12.2015;

Z.T.O - PRG

Nome tecniche di situazione



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 6/14/75/78/80/88 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 al nn.
28074/17098 da potere della società [REDACTED]
[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]
[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. 1485/626 da potere della società [REDACTED]
[REDACTED] e successiva 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]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u. era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita a
regolo notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10808/5008, registrato
all'agenzia delle Entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la
conservatoria dei registri Immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al nn. 23047/14851 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 al nn. 25687/17822 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 10607/5009, a firma del notaio [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 [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 e 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 soddisfatte - 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.



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 equivalente	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
TOTALE			€

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 dritto a quote
ABITAZIONE	Abitazione [A/2]	152,00	€ 152.000,00	€ 152.000,00
TOTALE			€ 152.000,00	€ 152.000,00

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.

€ 7.600,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.u non è comodamente divisibile:

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizioni pregiudizievole 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 arrotondata 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.l.u in classe F; cod. identificativo 104516/2017 - chiave ccdfid3cd3c2.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500000033
Codice chiave: 5b2368b20.

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 è comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati



1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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 planimetrie 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 - Abilitata 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

Indicare l'identificativo del bene da parte all'asta



Lotto 71	Lotto 71
Diritto reale staggito a 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 71	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 144.000,00 (=centoquarantaquattromila/00)

LOTTO 72**Località/Frazione Mestre****Via Milano civ. 11 int. 31 - 30174 Venezia**

Fig. 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 del Distretto 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 12/07/2016 rep. 2753/1820 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 al 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 30/08/2011 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]

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 e 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 II e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al nn. 1465/928 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

Alla società [REDACTED]



F [redacted] ietti immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 129 part.750 sub.88, 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. 25075/17089 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.88, 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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

Indicazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'U.I.U oggetto di stima si 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 cavalcavia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due frazioni (Marghera e Mestre) collegata.

Comoda alla stazione, al centro di Mestre, al collegamento 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 Basolati 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 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



Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Nicola [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 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. 6284/92 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 integgrate; 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 scale si presenta in buone condizioni esternamente il fabbricato ha uno stato di manutenzione che la scrivente definisce mediocre.

Abitazione (fig. 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 integgrate; nei bagni ed in cucina i rivestimenti sono in piastrelle. Dalla cucina, dal soggiorno e da una delle camere si accede a dei poggioni con parapetto in ds 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 termocconvettori con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è esistente ma non è possibile dichiararlo a norma.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

PdG, 889 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@partitadibundle.venezia.it



4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 33/68 - Abilitabilità

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 – B 1 2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/78/80/68 della 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 alarico 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.l.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]

[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. 25075/17098 da potere di [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] u.l.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 26906/19781 a firma del Notaio [redacted] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/826 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società

[redacted] u.l.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]

Titolare/Proprietario

Alla società

XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.l.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. 23047/14851 da potere della società [redacted]

Titolare/Proprietario

L'u.l.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 al 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. 27188/ 5076 del 25/07/2008 (poteca volontaria derivante da atto di concessione e garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [redacted] - Diritto potestario 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 Notario [redacted]

Costo di cancellazione: € 35,00

6.2 Pignoramenti

- Pignoramento - TRASCRIZIONE N. 10351/7445 del 29/03/2022 risarcite da pignoramento del 21/02/2022 Numero di repertorio 369 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 mil. di proprietà del mapp. 2044 sub 197 sono B.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 fu.i.u in classe G; cod. identificativo 104617/2017 - chiave 6393936228.



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. 135, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzerta 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 declino
 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 6

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 153

TOTALE 3

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziabile	Costi	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		153	1,00	153	€ 1.000,00

Criteri estimativi DM (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
TOTALE			€ 153.000,00

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 ponderato	Valore dritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A/2]	153,00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
TOTALE			€ 153.000,00	€ 153.000,00

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. € 16.300,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.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
6383938228.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catasto: 201500060033
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

Qualione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

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. 698083/1993

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 - Apc.

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 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@parziodiunale.venezia.it



VALORE DI STIMA DEL LOTTO 72	<p>totale escluse aree scoperte 152 mq., rendita €. 1.167,55</p> <p>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 137.000,00 (= centotrentasettemila/00)</p>
-------------------------------------	---

LOTTO 73
Località/Frazione Mestre
 Via Milano civ. 11 int. 33 - 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 198 - Abitazione (A/Z)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della correttezza 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 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 al nn. 25867/17622 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED].

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. 10808/8008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 28858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 25075/17098 da potere [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati ai nn. 7,9,28,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.891 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 Ga, 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori/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.i./p.iva XXXXX; Amministratore unico [REDACTED], domiciliata in via Archimede 141/A, 00197 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazioni dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità 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 cavalcavia 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'unità esecutata corrisponde al fabbricato

Pag. 445 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@partitaibrunca.venezia.it



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 finestrali con scale in marmo e pareti tinteggiate.

L'edificio ha copertura piana e struttura in c.a. con muratura 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. 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. 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 Cirò Menotti 1, (presso NIA 20D2 s.r.l.) iscritta alla C.C.I.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rap. 3021 racc. 2006 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio ██████████ 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.n. 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 scala 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 disimpegno, 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.

NTSA 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.l.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. 26074/17088 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. 26075/17089 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà (in virtù di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19/12/2007, rep. N. 28906/19761 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) 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.l.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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27186/17004 da potere Società [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.l.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]

Titolare/Proprietario

L'u.l.u è pervenuta alla società esecrata 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] - Contratto ipotecario dato VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED] L. 5036 ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 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 18934/9114 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 pagate - 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 mil. 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 1044

Ver. 3.2.1

Edicola Firenze srl - assistenza@portali tribunale.venezia.it



L'appartamento ha un certificato di prestazione energetica registrato ed in corso di validità che identifica fu.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 del bene 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 Catastro 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. 136, 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 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	Volumi	Superficie reale/potenziata	Coef.	Superficie equivalenti	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
TOTALE			€ 153.000,00

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 d'illo e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A2]	153,00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
TOTALE			€ 153.000,00	€ 153.000,00

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 d.l.p. 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

B.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.700,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 137.000,00

Bbis 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: 5b2369b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sede quale abitazione

ID	Valore diritto e quota
LOTTO 73	€ 137.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comoda mente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Questione 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 visure 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 Sanstela n. 698093/1993
- 4.n1 allegato - Autorizzazione n. 6264/1992
- 4.o allegato - Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità 2814.33/68
- 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 staggio e Quota proprietà	- 1/1 piena Proprietà: XXXXX S.R.L. (CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali:

Pag. 874 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@peritalfondo.venedq.it



VALORE DI STIMA DEL LOTTO 73

* 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 €
1 187,55

Valore di stima arrotondato del lotto nello
stato di "OCCUPATO": € 137.000,00
(=centotrentasettemila/00)

LOTTO 74

Località/Frazione Mestre
Via Milano civ. 11 int. 34 - 30174 Venezia

Fg. 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 esecutiva 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 al 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. 9474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27165/17004 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. 28905/19781 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] 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

Pag. 071 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@peritaliaindustria.venezia.it



nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

Alle 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 e 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 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17089 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 esecutori, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

L'esecutata è la società XXXXX s.r.l. con sede legale in Ciampino (Roma) via Achille grandi 2, 00043 Roma; numero REA XXXXX s.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'unità oggetto di stima si 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 cavalcavia 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 situata 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,

Fog. 977 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziaturale.venezia.it



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'unità 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 scala 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 03.08.1968; 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 intine 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 inforacate 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'unità 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. 2008 "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 - Sellebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto ai n.n. 10351/7445 il 28/03/2022 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 lo sovente 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

Intestatarlo: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatarlo: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia variante Lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.651.77

Intestatarlo: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione fabbricati

Numero pratica: Concessione Edilizia n.720_79

Intestatarlo: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne e di destinazione d'uso

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n.698093 _93

Intestatarlo: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione termoidraulica lotti 1 e 2

Numero pratica: Autorizzazione n.6264_92

Intestatarlo: [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/M/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 Hoesein 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 aggiornamento 108.08.12. Approvate con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O - PRG

Nome tecniche di situazione

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 6/14/75/78/80/88 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] TUTTO 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 delle 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. 25075/17098 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Pag. 001 di 104:

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl - assistenza@perizoi@bunolo.veneto.it



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. 28908/19781 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 e firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al 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] Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10606/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria del registro immobiliare di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al 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. 2753/1620 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 26 luglio 2018 al nn. 25687/17622 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/ 5978 del 25/07/2008 (ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10607/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Domicilio [REDACTED] 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 369 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 simulate - spese condominiali escluse 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 mil. 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.k.u in classe G; cod. identificativo 104520/2017 - chiave od71f6b0c4.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500090033 Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazioni complessive 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 le stime 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 mezzetta di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alle superficie così calcolate 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 indicativo

Ingresso mq. 12,80
 Disimpegno mq. 6,20
 Cucina mq. 14,63
 Soggiorno mq. 32,46
 Stanza mq. 20,00
 Camera mq. 17,63
 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.3,28

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 equivalenti	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda Sf	153	1,00	153	€ 1300,00



	pavimento				
--	-----------	--	--	--	--

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	€ 1.300,00	€ 198.900,00
TOTALE			€ 198.900,00

Valore lotto	€ 198.900,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 185.155,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 185.000,00

Risultato:

ID	Immobile	Superficie Lotta	Valore intero medio ponderale	Valore di lotto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A/2]	153,00	€ 198.900,00	€ 198.900,00
TOTALE			€ 198.900,00	€ 198.900,00

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. € 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

Tirocinio	Costo



Inscrizione 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'unità in classe G; cod. identificativo 104520/2017 - chiave cd71f5b0e4.

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. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipocatastrale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visura camerale

3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.74 LOTTO 74- FG. 138 MAPP. 2044 SUB. 184(A2)

3.88 allegato Estratto fg. 138 mapp. 2044



3.b allegato visura catastale - Immobile n. 39 pag. 56

3.74.1 allegato pianimetria 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. 5264/1992

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 all'IVA

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro e immobile è bene strumentale di un'azienda.

Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da parte all'asta

Lotto 74	Lotto 74
Dritto reale stagionato 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. 135 mapp. 2044 sub. 57 – Posto auto coperto N. 6 (C/6)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza delle documentazioni e verifica della continuità delle trascrizioni del titolo di acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al nr. 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nr. 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 notario [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 nr. 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 trascritto in data 13 agosto 2008 al nr. 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. 28075/17098 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 G4, 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

Indicazioni dei beni pignorati e generalità di eventuali corrispettivi

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 cavalciferrovia di Mestre questa arteria stradale rendere 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 situata 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 Bissoletti 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'unità 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.

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. 2008 "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra biennale registrato il 18/02/2019 presso l'agenzia delle entrate DPRM UT Roma 3 - Settebagni, trascritto il 21/02/2019 - n. 26 - rg. 5875 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 fu.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 edilizi con L.E. 33/1988.

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 03.06.1988; 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 1987, 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 (fig. 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 finire, vetusta lo stato manutentivo del posto auto può ritenersi più che sufficiente.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolamenti urbanistici

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 33/88 - Abitabilità

Intestatario: ██████████

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/89

Intestatario: ██████████

Per lavori: Concessione edilizia Variante Lotti 1 e 2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.851.77

Intestatario: ██████████



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/M/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 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. 9 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 6/14/75/76/80/88 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] tuttora 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 nr.

Fog. 073 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@edicom.it/burule.vvreda2f



28074/17095 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]

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 e 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]

Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendite 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] L. 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 al 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 (poteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED]) - [REDACTED] (potecario 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 10444350980 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 base 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.

Compte 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. 8.

Per fullu oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicata 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 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 realizzabile	Coeff.	Superficie equivalente	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
TOTALE			€ 11.700,00

Valore lotto	€ 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 11.115,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 11.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto a quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO [66]	13	€ 11.700,00	€ 11.700,00
TOTALE			€ 11.700,00	€ 11.700,00

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.	€ 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 dritto e giusta
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 ipocritestate

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 2814.33/68

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 453/68

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

Lotto 75	Lotto 75
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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 75	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)



LOTTO 76

Località/Frazione Mestre
Via Milano civ. 11 - 30174 Venezia

Fig. 139 mepp. 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 antecedente 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 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 al nn. 25687/17622 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 al 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 e foglio notale [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 26908/19761 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) [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].



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 si 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. n. 57/881;
- * a sud con via Milano
- * ad est con mapp. n. 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 al 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.L.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 carraiato meccanizzato. L'area a parcheggio è parte di una lottizzazione comprensiva di due lotti con una serie di fabbricati edificati con L.E. 33/1988.

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 03.06.1988; è stato poi oggetto di successiva concessione edilizia n. 463 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/NAG/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 manufattivo può considerarsi più che sufficiente.

Posto auto coperto (fig. 139, mepp. 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 manufattivo 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. 33/88 - Abilabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2.

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 463/89

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/GAG1

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 60

Tipo pratica: DVR VED0216/1996

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 aggiornamento F08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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 6/14/75/76/80/88 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.C.T.U. era
pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 10/01/2002 Numero di repertorio
60773 e firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn.

Pag. 908 di 1046

Ver. 3.2.1

Calcom Fiprac e srl - assistenza@portali.bunale.venezia.it



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 al 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 al 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 e rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10806/5009, registrato all'agenzia della Circondaria di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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. 84744/192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 al nn. 26887/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

B. 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 mezzetta 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/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	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
TOTALE			€ 11.700,00

Valore lotto	€ 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 11.115,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 11.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO [06]	13	€ 11.700,00	€ 11.700,00
TOTALE			€ 11.700,00	€ 11.700,00

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. € 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 pregiudizievole 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 sua 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. 587, 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.a9 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. 6264/1997

4.o allegato - Licenze Edilizia n. 33/88 - Abitabilità 2014.33/88

4.p allegato - Licenza Edilizia n. 453/88

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 (C8)

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

Indicare l'identificativo del bene da parte di chi

Lotto 76	Lotto 76
Dritto 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/8, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 12 mq., rendita € 72,51
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 76	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (undicimila/00)



LOTTO 77
Località/Frazione Mestre
 Via Milano civ. 11 - 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 2044 sub. 53 - 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 antecedente al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Nobilio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 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 al nn. 25687/17622 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 30/08/2011 rep. N. 8474/192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 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 e rogito notale [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 18 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].

Pag. 911 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@perizaltribunale.venezia.it



Nelle pratiche edilizie dove si trova l'unità 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 si 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 03.06.1966; 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 1665/2269/2270/1668;
- * 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 biennale 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'.

A) momento del sopralluogo l'unità 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 carrato 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 FN/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 (fig. 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 mobili a mano.

Sulla parete si trova il numero e cui il sub. corrisponde.

Per finiture e vetuste 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.851.77

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: Ricostruzione 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. 3805 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 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. 6 – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 della
NTGA e 6/14/75/78/80/88 della 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] T.U.O. era
parvenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 19/01/2002 numero di repertorio
60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 ai nn.

Pag. 913 di 1006

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - ombelino@periziotribunale.veneto.it



28074/17098 da potere della società [redacted]
[redacted] a 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
al 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 al 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 11 e trascritto presso la
conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nn. 27185/17004 da
potere Società [redacted]

Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma l'u.Lu 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 al nn. 23047/14851 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 28 luglio 2018 al 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



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 mezzania 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/potenziabile	Coef.	Superficie equivalenti	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	13	1,00	13	€ 900,00

Criteri estimativi DMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



	Equivalente		
Posto auto coperto	13	€ 900,00	€ 11.700,00
TOTALE			€ 11.700,00

Valore lotto	€ 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 11.115,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 11.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO(08)	13	€ 11.700,00	€ 11.700,00
TOTALE			€ 11.700,00	€ 11.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziana e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 585,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Posto auto coperto

Tinologia	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.l.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

Certificati Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 587, 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. 63

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. 720/1978

4.i allegato - Concessione In Sanatoria n. 688093/1993

4.m1 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 I.P.S.

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro e immobiliare e bene strumentale di un'azienda.

Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 77	Lotto 77
Diritto reale abitato 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., rendite C. 72,51
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 77	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (undicimila/00)



LOTTO 78
Località/Frazione Mestre
Via Milano civ. 11 - 30174 Venezia

Fg. 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 nei 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 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 al 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 30/08/2011 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].

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. 10806/3008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria del registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 compravendite 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. 1485/826 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] da [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 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. 25075/17098 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutori

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, 00187 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Instituzione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'u.i.u oggetto di stima si 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 cavalcavia 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 Bissoletti 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 striscia dipinta 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 carcio 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.

È 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 o 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 delle 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 mobili 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.851.77

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.8284_82

Intestatario [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/NG/G1

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 84

Tipo pratica: DVR A00216/1995

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 08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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 storico 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

Atta società [REDACTED]

[REDACTED] TUTTO 8/8 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.

Prog. 926 di 1044

Vol. 3.2.1

Edicom Franco srl - assistenza@peritaltribunale.venedot.it



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 al 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 al nn. 20680/12945 da potere della società [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita e rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10606/5006, 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 al 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. 84744/192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14851 da potere della società [REDACTED]

Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutiva 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 28 luglio 2018 al nn. 25887/17622 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 10807/5008, a firma del notaio [redacted] a favore di [redacted] [redacted] Sede VERONA (VR); [redacted] - Comune ipotecario eletto VERONA VIA GARIBOLDI 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 € 284,00

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 78 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 mil. di proprietà del mapp. 2044 sub 84 sono 0,04 comprensivi anche della pertinenze.

Ai 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. 84 è identificato con la n. 24. Controllando la posizione del posto auto come rappresentato in planimetria catastale lo stesso corrisponde al n. 33.

Per l'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 mezzania 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. 13 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 Misura	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalenti	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda ed pavimento	13	1,00	13	€ 900,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Posto auto coperto [C/5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



	Equivalente		
Posto auto coperto	13	€ 800,00	€ 11.700,00
TOTALE			€ 11.700,00

Valore lotto € 11.700,00
 Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 11.115,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 11.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO[08]	13	€ 11.700,00	€ 11.700,00
TOTALE			€ 11.700,00	€ 11.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta € 585,00
 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:

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 € 11.115,00
 decurtazioni nello stato di fatto in cui si
 trova:
 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 sua 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.a 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)

10.8 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

Lotto 78	Lotto 78
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/8, classe 4 consistenza 13 mq. sup. totale 9 mq., rendita € 72,51
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 78	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)



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 03.06.1988; 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 C/ro Menotti 1, (presso NLA 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. 93 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: ██████████

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/69

Intestatario: ██████████

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.688093_83
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 108.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 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 6/14/75/78/80/88 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]

[REDACTED] fu.lu era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/01/2002 Numero di repertorio

Pag. 137 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - qualifica@palto.it www.edicom.it

Pratica Di: 401100 RINQUESSA Emmea Co. ARQUIPET S.P.A. Via Ca. 3 Sanst. 110078041901 Loc. S. Vito (C.A. 20101) 12/11



60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nr. 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 nr. 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. 28806/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nr. 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 al nr. 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 e 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. 29886 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al nr. 27165/17004 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 al nr. 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 al nr. 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
ipotecnario (sede VERONA VIA GARIBOLDI 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 tasse di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora scattate - spese condominiali scattate 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 della 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 indicatio | 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. 309 di 1044

Ver. 3.2.1

Edicom Florence srl - assistenza@partita.ibbonarda.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 al 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 1986 n. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzania 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 equivalente	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup. lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 800,00

Criteri estimativi DM (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
TOTALE			€ 10.400,00

Valore lotto € 10.400,00
 Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 9.880,00
 Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO € 9.800,00

Riassunto:

ID	Immagine	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto a quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO [06]	13	€ 10.400,00	€ 10.400,00
TOTALE			€ 10.400,00	€ 10.400,00

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. € 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	€ 284,00

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 sede quale immobile

ID	Valore d'offerta a 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 Alloggi

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.a 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. 898093/1993

4.n1 allegato – Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato – Licenza Edilizia n. 33/88 – Abitabilità 2614.33/88

4.p allegato – Licenza Edilizia n. 483/88

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

Lotto 79	Lotto 79
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/8, classe 1 consistenza 13 mq. sup. totale 13 mq., rendita € 44,98
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 79	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 8.800,00 (=novemila ottocento/00)



LOTTO 80
Località/Frazione Mestre
Via Milano civ. 11 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 106 - Posto auto scoperto (C/B)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza delle disseverazioni e verifica della consistenza delle trascrizioni del titolo di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto Riunito 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 28/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva XXXXX S.R.L. in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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 al 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 30/08/2011 rep. N. 6474/192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al 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 e rogito notaile [REDACTED] Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n.10806/5006, registrato all'agenzia delle entrate di Roma 2 il 23 luglio 2008 al n. 26658 serie 11 e trascritto presso la conservatoria del registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al nn. 1485/828 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 al 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 al nn. 25074/17098 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 delle intestazioni catastali la società esecutata XXXXX SRL risulta titolare del diritto di nuda proprietà.

NOTA BENE . Con nota del Ga, 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 esecutari, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutatori

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'unità oggetto di stima si 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 cavalcavia della ferrovia 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 situata 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 Bissoletti 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'unità esecutata corrisponde al fabbricato N.

Pag. 145 di 164

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziafabbrica.veneziamil



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 intimo del 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 03.06.1988; 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 Giro 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.ni 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'area 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 B0

Il lotto B0 è costituito da un posto auto scoperto collocato al piano primo del fabbricato N. L'accesso avviene da via Milano tramite un cancello carrello 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 integgrate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

La pavimentazione esterna del piano primo è in asfalto. Tutto attorno al piano una muretta in c.a. con una ringhiera in ferro verniciato.

Esternamente la costruzione non presenta problemi di statica generale essendo le mureture 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.8264_92
Intestatario [REDACTED]
Per lavori: Realizzazione vano tecnico fabbricato F/N/G/G1

Numero pratica: Planimetria catastale mapp. 2044 sub. 106
Tipo pratica: DVR A002 16/1996

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 F08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Z.T.O. - PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea E.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 6/14/7/5/7/8/80/68 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]

[REDACTED] l.l.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. 28074/17088 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. 25075/17089 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 al 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 al 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 notale [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 30/08/2011 rep. N. 8474/4182 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al 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 al 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**

Pag. 147 di 164

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenzia@edicomfinance.com



- 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] Diritto ipotecario eletto VERONA VIA GARIBOLDI 1), contro [REDACTED]

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

Con ANNOTAZIONE presentata il 08/10/2012 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. 10351/7448 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]: 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 pagate - 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 mil. 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 E. 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.l.u oggetto di stima non è necessario l'attestato di prestazione energetica.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva del bene indicando i criteri di stima utilizzati

6.1 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. 150 di 1846

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@periziaipundale.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 del Registro Immobiliare 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. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria 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 dai raffronti 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 equivalenti	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/G)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della reale 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 ipocatastrale

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. 688093/1993

4.n1 allegato - Autorizzazione n. 6264/1992

4.o allegato - Licenza Edilizia n. 33/68 - Abitabilità 26 14,33/68

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.n allegato Contratto di locazione

7.d allegato Condominio San Marco - Doc condominiale

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 81
Località/Frazione Mestre
 Via Milano civ. 11 - 30174 Venezia

Fig. 139 mapp. 2044 sub. 136 - Posto auto coperto (C/6)

Risposta al primo punto del quesito

Completeness della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio antecedente 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 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 al 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 al 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 al 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 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [redacted].



Alla società [REDACTED]

[REDACTED] 340) immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 29074/17098 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. 7,9,26,37,38,40,42,44 (fg. 129 part.991 sub.183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 891 sub.2, fg. 129 part.778 sub.41, fg. 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, 00187 - Roma.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si 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 cavalcotrovia 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'unità 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 si 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 03/06/1988; 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 penne-trali, 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 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 al n. 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'auto 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 01

Il lotto 01 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 alle rampe semicircolari.

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 integrate; gli infissi esterni di sicurezza sono in metallo.

La pavimentazione esterna del piano primo è in asfalto. Tutto attorno al piano una muretta in c/c 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 coperto si trova al piano primo sotto strada della fabbricato N. Non è stato possibile verificare 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



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 al 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. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzania 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 alle loro altezze 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/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	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
-	-	-	-



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sede agenti 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 ipocatastrale

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.a9 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 2814,33/68

4.p allegato - Licenza Edilizia n. 483/68

7. QUESITO - IL CONDOMNIO 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

LOTTO 82
Località/Frazione Mestre
Via Milano civ. 11 - 30174 Venezia

Fig. 139 mspp. 2044 sub. 137 - Posto auto coperto (C/6)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della conformità delle trascrizioni del titolo di acquisto nei confronti anteriori 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 alle date del 29/03/2022 si rilevano le seguenti provenienze e formalità,

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società esecutiva 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 al nn. 25687/17622 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 al 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 al 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 al 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 al 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 si trovano i posti auto coperti al piano primo quelli scoperti.

Dall'ingrasso 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 03.06.1988; 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 al 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. RL12000000011790226. 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 carrato meccanizzato.

L'area a parcheggio è parte di una lotizzazione 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 successive concessione edilizie n. 483 del 02/07/1970 in violazione rispetto alla licenza originaria e ulteriore licenza edilizia n. 720/79 del 26.01.1981.

Nel 1997, nell'ambito del progetto di ristrutturazione idrostatica 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 muratura in c/c 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 verificare 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 Senatoria n.696063_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 08.08.12. Approvata con Delibera C.G. 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 6/14/75/78/80/88 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]

[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. 25075/17098 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 al nn. 1485/928 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 al 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 al 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. 8474/1192 a firma del Notaio [REDACTED] E trascritto in data 11 luglio 2021 al 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 al nn. 25667/17822 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 26/07/2008 Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2008 Numero di repertorio 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBOLDI 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 16834/8114 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 concluse - spese condominiali escluse 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 mil. 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 €. 174,89.

Nota: si segnala che nella documentazione dell'amministratore il posto auto corrispondente al sub. 137 è identificato con in n. 36.

Per fu.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 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. 136, 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 sommaro 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/potenziata	Coeff.	Superficie equivalenti	Prezzo unitario
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento		13	1,00	13	€ 900,00

Criteri estinativi DM (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
TOTALE			€ 11.700,00

Valore lotto	€ 11.700,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni	€ 11.115,00
Valore di stima arrotondato nello stato di OCCUPATO	€ 11.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto a quota
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO(C6)	13	€ 11.700,00	€ 11.700,00
TOTALE			€ 11.700,00	€ 11.700,00

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. € 585,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.m. 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. 517, 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 (C8)

3.a8 allegato Estratto fg. 139 mapp. 2044

3.b allegato visura catastale - immobile n. 19 pag. 48

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 (C8)

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 (C8)



7.b 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 imposte di registro e l'immobile è bene strumentale di un'azienda.

Risposta dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo del Diritto da parte di chi

Lotto 82	Lotto 82
Diritto reale slaggito 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 €. 72,81
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 82	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila00)



LOTTO 93**Località/Frazione Mestre**

Via Milano civ. 13 Int. 4 - 30174 Venezia

Fig. 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 antecedente 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 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 al nn. 25887/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. [REDACTED].

Alle 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 al nn. 23047/14551 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 notale [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2006 repertorio n. 10806/3008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma il 23 luglio 2008 al n. 28858 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2006 al 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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/928 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].

Pag. 177 di 186

Ver. 3.2.1

Edicom Franco srl - gestiona@portodistribuzione.venezia.it



Alia società [REDACTED]

[REDACTED] con
 Immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part.750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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 e 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 e firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 25075/17099 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 s.r.l./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'unità oggetto di stima si 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 cavalcotreno 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 Bisacleti e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 13 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco,



Nelle pratiche edilizie il condominio dove si trova l'unità esecutata 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 successive 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 G 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 finestrali con scale in marmo e pareti integgiate.

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'unità 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 area 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. 2005 "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. 28 - rg, 5675 rp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 359 del 21/02/2022 trascritto al n.r. 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 B3

Il lotto B3 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 f e 2 venne infine rilasciata l'autorizzazione n. 8263/92 per la realizzazione di un vano tecnico all'interno del fabbricato C e la medesima autorizzazione n. 8264/92 rilasciate 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 (fig. 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 termosconvettori 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.551.77
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/M/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 – B 1,2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle
NTGA e 6/14/75/78/80/88 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]

[REDACTED] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/07/2002 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 10/07/2002 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 al nn. 1485/928 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 al nn. 20880/12845 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 notale [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 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al nn. 23047/14851 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. 2753/1520 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 28 luglio 2018 al nn. 25887/17622 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. 27186/5876 del 25/07/2008 (ipoteca volontaria derivante da atto di concessione e 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 03625170960 - Domicilio [REDACTED] 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: € 35,80

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 escluse non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - eventuali cause in corso

Il lotto B3 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 mil. 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.l.u in classe F; cod. identificativo 103510/2017 - chiave 7a4e213b0b.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500090033 Codice chiave: 5b2389b20.



Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicandoli 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 esecutati 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 mezzerta 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. 10,75
 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

Cantine mq. 3,92 x 20% = mq. 0,78

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 117,78**TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 118,00****TOTALE 2**

Destinazione	Parametro di base	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	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 sinetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	118	€ 1.500,00	€ 177.000,00
TOTALE			€ 177.000,00

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 [A/2]	118,00	€ 200.800,00	€ 200.800,00
TOTALE			€ 200.800,00	€ 200.800,00

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. **€ 8.850,00**

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.l.u non è comodamente divisibile.



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 B.R.L.(CF XXXXX) sede in ROMA (RM).
Identificativo catastale	Identificativi catastali;

Pop. 982 di 1044
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@perizofabunale.venezia.it



VALORE DI STIMA DEL LOTTO 83

* 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

**Valore di stima arrotondato del lotto nello
stato di "OCCUPATO": € 168.000,00
(=centosessantottomila/00)**

LOTTO 84
Località/Frazione Mestre
 Via Milano civ. 15 int. 1- 30174 Venezia

Fig. 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 esecutiva 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 al 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 al nn. 23047/14851 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 e rogito notale [REDACTED] di Roma in data 4 luglio 2008 repertorio n. 10806/5008, registrato all'agenzia delle entrate di Roma il 23 luglio 2008 al n. 29858 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 26 luglio 2008 al 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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al nn. 1485/926 da potere della Società [REDACTED] e successivamente atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 19 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritte in data 13 agosto 2008 al nn. 20890/12945 da potere della società [REDACTED].



Allo società [REDACTED]

[REDACTED] della Immobili erano pervenute in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part. 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 28074/17089 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. 25075/17089 da potere di [REDACTED]

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 esecutivi, 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'unità oggetto di stima si trova in via Milano una laterale del più noto Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nasce come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavsoferrovia di Mestre questa arteria stradale rendeva le due trazioni (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 Biasolati e via Milano.

L'edificio di via Milano civ. 15 fa parte del condominio denominato Condominio San Marco,



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. 8264/92 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.G.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" e firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra novennale

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 33/88 - Abilitabilità

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 483/89

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 agglomerato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.

Z.T.O – PRG

Nome tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zone residenziali di completamento NTA art. B – 8.1.2-4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 delle NTGA e 8/14/75/78/80/88 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]

[REDACTED] l'u.l.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. 28074/17088 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. 25075/17089 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.l.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. 1485/828 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 al nn. 20860/12945 da potere della società [REDACTED]

Titolare/Proprietario

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'u.l.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]

Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma

l'u.l.u era pervenuta in piena proprietà per atto di compravendita del 30/06/2021 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

Titolare/Proprietario

L'u.l.u è pervenuta alla società esecutiva 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. 25887/17622 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 GARIBOLDI 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] contro XXXXX S.R.L. con sede a ROMA (RM) Codice fiscale XXXXX

Costo di cancellazione € 294,80

Risposta al punto settimo del quesito

Reporto annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione - spese straordinarie già deliberate ma non ancora eseguite - 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 mil. 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.l.u in classe E; cod. identificativo 103884/2017 - chiave 51b7cd4ebf.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE; Codice catasto: 201500080033 Codice chiave: 5a2389b20.



Caratter. req. $3,92 \times 20\% = \text{mq. } 0,78$

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 117,78

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 118,00

TOTALE €

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie residuale netta	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento		118	1,00	118	€ 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	118	€ 1.200,00	€ 141.600,00
TOTALE			€ 141.600,00

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 dritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A/2]		€ 141.600,00	€ 141.600,00
TOTALE			€ 141.600,00	€ 141.600,00

8.1 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. € 14.160,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'u.i.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:



Abitazione

Tipologia	Costo
Inscrizione di ipoteca volontaria	€ 35,00
Trasferimenti pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

B.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.440,00
Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 127.000,00

Bb/a 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 1039B4/2017 - chiave 51b7ed4ebf.

L'impianto di riscaldamento è condominiale CIRCE: Codice catastale: 201500080033
Codice chiave: 5b2389b20.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO B4	€ 127.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene che il lotto non si comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Giudizio 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 EBECUTATO

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 2814.33/68

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.B4 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:



VALORE DI STIMA DEL LOTTO 84	<p>* 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</p>
	<p>Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 127.000,00 (=centoventisettemila/00)</p>

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 esecutiva 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. 2753/182D 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) [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 al 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. 28856 serie 11 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 25 luglio 2008 al 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 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED]

Pag. 1001 di 1046

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@portaletribunale.venezia.it



'D' 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 FIN/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'oggetto di esecuzione è un garage/posto auto al piano interrato del lotto 1 lettera 'D'

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 biennale 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.

4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:

DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato 006.06.12, Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015.

Z.T.O - PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona omogenea B.1, zona 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] 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. 28074/17088 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 al 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 al 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 al 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 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED] - Sede ROMA (RM) [REDACTED].

Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecrata 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 28 luglio 2018 al nn. 25067/17622 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 10807/5008, a firma del notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] (Sede VERONA, (via) 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 scanna 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 28/03/2022 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 mll. 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 indicati 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 esecutati 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 e secondo 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 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/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	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	Innobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore dritto a 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 all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 1.260,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.i.u non è comodamente divisibile.



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. 33/88 - Abilità 2814.33/88

4.p allegato - Licenza Edilizia n. 483/88

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 €. 124,38
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 85	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 11.000,00 (=undicimila/00)



LOTTO 86
Località/Frazione Mestre
 Corso del Popolo civ. 73/B Int. 5 - 30174 Venezia

Fig. 138 mapp. 1982 sub. 21 - Abitazione (A/2)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della correttezza delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al perfezionamento.

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 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 compravendita 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 e 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 11 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 al nn. 1485/928 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].



n. 639 del 13/06/1966. 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 B.T.) iscritta alla C.C.T.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" e firma del Notaio [REDACTED] è un contratto ultra biennale 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 al 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. 1962 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

V.02.1614.01000

Ver. 3.2.1

Edicom France srl - assistenza@palzabunale.vareto.it



4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 33/66 - 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. 839/66- 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 839/66 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 E.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 6/14/75/78/80/88 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]

[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 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. 28806/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritte in data 14 gennaio 2008 al 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 trascritte in data 13 agosto 2008 al 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 al 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. 8474/4182 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al 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 al nn. 25867/17622 da potere della società XXXXX S.R.L. Sede [REDACTED]



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 04/07/2006 Numero di repertorio 10807/5009, a firma del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] - Dominio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1), contro [REDACTED]

Capitale € 13.140.000,00 Totale € 28.280.000,00 Durata 6 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 (tam di gestione o 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 € 6.000.000 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 quelli da ripartire in ragione millesimale a fine lavori).

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201500126866 con chiave di accesso 55e673e48)

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 essunte 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 1988 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà. Alle superficie così calcolate 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. 836/65.

La consistenza – superficie utile e superficie lorda



Piano nastro
 Ingresso mq. 7.2
 Cucina mq. 9.00
 Soggiorno mq. 20.80
 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/potenziabile	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
TOTALE			€ 131.300,00

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 dritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione [A/2]	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/catastrale € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità
L'u.l.u non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Abitazione

Ricognizione	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 deduzioni 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. Catastro (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.l.u in classe E; cod. identificativo 43850/2017 - chiave 8fd4d47909.

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 Ipotecariale

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.10827/1999

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

Scheda identificativa dei beni da parte al'asta

Lotto 86	Lotto 86
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. 1982 sub. 21, A/2, classe 4 consistenza 5 vani sup. totale 94 mq. sup. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita €: 738,53 ICNC: *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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 86	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 122.000,00 (=centoventiduemila00)



LOTTO 87**Località/Frazione Mestre**

Corso del Popolo civ. 73/B int. 9 - 30174 Venezia

Fg. 139 mapp. 1982 sub. 25 - Abitazione (A/Z)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica delle continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio antecedente 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 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 28 luglio 2018 al 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 al nn. 23047/14851 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 notale [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].

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. 28908/19781 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 14 gennaio 2008 al 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 al nn. 20880/12945 da potere della società [REDACTED].

Pag. 1823 di 1844

Ver. 3.2.1

Edicom Firenze srl -assistenza@pegiolaibruno.it



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 80773 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 80773 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 al 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 esecutari, 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 coespropriati

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcaviaferrovia di Mestre questa arteria stradale rende 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 fra Corso del Popolo, via Bisolati e via Milano.

Il condominio in cui si trova l'unità 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 nella 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. o.f. XXXXX alla società [REDACTED] con sede legale a Roma in via Ciro Menotti 1, (presso N/A 2002 B.C.I.) iscritta alla C.C.T.A.A di Roma con n. REA [REDACTED]

Il contratto stipulato il 08/02/2019 con rep. 3021 raoc, 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 al 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 e ai piani superiori le residenze. Il fabbricato è stato costruito con licenze edilizia n. 528/84 e successive 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. 383/91 per il ripristino dello stato di sicurezza dei soliti 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 manufattivo 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 fra 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. 838/65- 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.50785.96 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 verificare 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 5.08.2015 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 8/14/75/78/80/68 della 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 B7.

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 80773 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 80773 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto il 20 luglio 2002 al 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 al nn. 1485/926 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] e successivo atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 18 dicembre 2007 a firma del Notaio [REDACTED] di Genova trascritta in data 13 agosto 2008 al 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 notale [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]

Titolare/Proprietario

Alla società XXXXX S.R.L. con sede in Roma fu.l.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]

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 28 luglio 2018 al nn. 25867/17622 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] - [REDACTED] - [REDACTED] (possano eletto VERONA VIA GARIBOLDI 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: € 35,80

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 € 6.000.000,00 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 esecutati 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 mazzeria 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. 838/85.

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
Stanze 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 DMI (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
TOTALE			€ 111.100,00

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 diritti e quote
ABITAZIONE	Abitazione (A/2)	101,00	€ 111.100,00	€ 111.100,00
TOTALE			€ 111.100,00	€ 111.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



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 26/4.33/68

4.s allegato - Conc. Ed. n. 528/84 mapp. 1982

4.t allegato - C.E n. 838.65_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. 10827/1999

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 I.P.T.

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 del bene da parte del notaio	
Lotto 87	Lotto 87
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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 87	Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 99.500,00 (noventa e novemilacinquecento/00)



Ala società [REDACTED]

[REDACTED] sono
 Immobili erano pervenuti in piena proprietà (ed in nuda proprietà gli immobili fg. 129 part.991 sub. 183- fg. 129 part 750 sub.344, fg. 129 part. 991 sub.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. 26074/17098 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. 26075/17098 da potere di [REDACTED].

N.B. Per gli immobili sopra evidenziati al 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 15.08.2022 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 esecutari, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutari

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.l.u. oggetto di stima si trova in Corso del Popolo a Mestre. Corso del Popolo nacque come grande arteria di comunicazione con Marghera, intorno agli anni trenta. Grazie al cavalcavia 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.l.u. oggetto di stima è denominato Condominio Corso [REDACTED].



Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/84 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'autonizzazione 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 integgiate.

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 la muratura perimetrale e portante 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 area scoperte 9 mq., rendita €. 736,53.

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.T.) iscritta alla C.C.T.A.A di Roma con n. REA [REDACTED].

Il contratto stipulato il 06/02/2019 con rep. 3021 rec. 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 cp. 3973.

Essendo il pignoramento n. 389 del 21/02/2022 trascritto al 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 81

Il lotto 81 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 al piano superiore le residenze. Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 528/64 e successiva concessione edilizia n. 839 del 13/08/1965. 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 (fig. 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

Intestatario: [REDACTED]



Per lavori: Concessione edilizia costruzione Lotti 1 e 2

Numero pratica: Conc. Ed. n. 528/84 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 controscritti - 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 VE800029/1986

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 della
NTGA e 6/14/75/78/80/88 della 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] l'u.i.u era pervenuta in piena proprietà per atto di conferimento del 10/07/2002 Numero di repertorio 60773 a firma del Notaio [REDACTED] di Trieste trascritto il 20 luglio 2002 al nn. 26074/17099 da potere della società [REDACTED] e per atto di conferimento del 10/07/2002 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 al 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 al 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.10606/5008, 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 [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 30/08/2011 rep. N. 8474/4192 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in data 11 luglio 2021 al nn. 23047/14651 da potere della società [REDACTED]

Titolare/Proprietario

L'u.i.u è pervenuta alla società esecutiva XXXXX SRL in piena proprietà in virtù di atto di conferimento del 12/07/2018 rep. 2753/1620 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) [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] - [REDACTED] (potenzio: 6600 VERONA VIA GARIBOLDI), contro [REDACTED] S.p.A. 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 359 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 o 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 68 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 201500128968 con chiave di accesso 55a673e48)

L'amministratore ha fornito il certificato di prestazione energetica datato 04/05/2017 n. 43806/2017 chiave a319ca842d che identifica l'appartamento in classe E.



Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva del bene 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. 136, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di questi 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 ricevute dall'ultimo titolo autorizzativo: Licenza Edilizia n. 839/85 confrontate 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. 17,96
 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. 91,76 x coeff. 1 = mq. 91,76

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ. 91,76

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO A ARROTONDATO MQ. 92,00



Destinazione	Parametro/classe	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pagamento	92	1,00	92	€ 1.100,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Abitazione [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	92	€ 1.100,00	€ 101.200,00
TOTALE			€ 101.200,00

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
TOTALE			€ 101.200,00	€ 101.200,00

3.4 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":	€ 98.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Il riscaldamento è condominiale (Il Cod. Catasto (CIRCE) è 201300128966 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	€ 98.000,00

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. 587, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.1 allegato Certificazione notarile ipotecatale

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

2.1 allegato Visure camerale

3. QUESITO - IL BENE ESECUTATO

3.88 LOTTO 88 - FG. 139 MAPP. 1982 SUB. 40 (A2)

3.810 allegato Estratto fg. 139 mapp. 1982

3.b allegato visure 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. 33/88 - Abitabilità 2814,33/88

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.383.91_mapp 1882

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

Lotto 88	Lotto 88
Dritto 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
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 88	Valore di stima arrotondato del lotto nello

Pag. 1845 di 1845

Ver. 3.2.1

Elicom Finance srl - assistenza@pep.it@tribunale.verona.it



stato di "OCCUPATO": € 96.000,00
(=novantaseimila/00)

Venezia 30.01.2023

Il CTU
Arch. Francesca Artico

