
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 240 / 2021

promossa da
LEVITICUS SPV S.r.l.
e per essa la sua mandataria **CF Liberty Servicing S.p.A.**
con l'avv.to Francesco CASELLATI

con l'intervento di
INTESA SANPAOLO S.p.A.
con l'avv.to Marco FRIZZIERO

contro

N. Gen. Rep. **240 / 2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22 / 03 / 2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Martina GASPARINI**

Custode dei beni: **Avv.to Federico DONI**

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421332720
Fax: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono e Fax 0421 / 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Si tratta della piena proprietà di un complesso edilizio, composto dai seguenti beni: un capannone a uso artigianale con scoperto esclusivo (corpo di fabbrica sul Mappale 1197); un capannone artigianale a uso deposito automezzi, due magazzini, tre garage, due appartamenti con scoperto comune (corpo di fabbrica sul Mappale 1144), in Comune di Venezia, a Marghera, Via Malcontenta n. 28/A, in zona industriale.

I beni sono divisibili in tre lotti:

LOTTO n. 1:

- un capannone a uso artigianale al piano terra di circa 306 mq, adibito a officina meccanica, con spogliatoi – con servizi igienici e con ufficio al piano primo accessibile da scala esterna (Mappale 1197 Subalterno 10);
- un capannone a uso artigianale al piano terra di circa 370 mq, adibito a deposito automezzi, contiguo a una palazzina residenziale con magazzini e garage (Mappale 1144 Subalterno 3);
- un magazzino al piano terra di circa 73 mq (Mappale 1144 Subalterno 6);
- un garage al piano terra di circa 29 mq (Mappale 1144 Subalterno 5);

LOTTO n. 2:

- un appartamento al piano primo, con ampia terrazza, quest'ultima comune con altro appartamento adiacente, e un garage al piano terra, di 123 mq complessivi (Mappale 1144 Subalterni 1 e 4);

LOTTO n. 3:

- un appartamento al piano primo, con ampia terrazza, quest'ultima comune con altro appartamento adiacente, un garage al piano terra, e un magazzino al piano terra, di 194 mq complessivi (Mappale 1144 Subalterni 2 – 7 e 12).



Sommario

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	Pg 17
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 17
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 17
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 19
5. CONFINI.....	Pg 25
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 27
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 29
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 31
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 36
10. GRAVAMI E ONERI	Pg 40
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 43
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 53
13. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 54
14. SPESE CONDOMINIALI	Pg 60
15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 61
16. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA	Pg 61

PREMESSA

* In data 20/10/2021 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Martina Gasparini ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;

* in data 22/10/2021 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 22/10/2021 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato A;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Venezia, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.



QUESITI

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

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

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

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



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

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
- 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
- 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore executato;
- 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 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine



improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



RIASSUNTO PERIZIA

Descrizione generica

Si tratta della piena proprietà di un complesso edilizio, composto dai seguenti beni: un capannone a uso artigianale con scoperto esclusivo (corpo di fabbrica sul Mappale 1197); un capannone artigianale a uso deposito automezzi, due magazzini, tre garage, due appartamenti, con scoperto comune (corpo di fabbrica sul Mappale 1144), in Comune di Venezia, a Marghera, Via Malcontenta n. 28/A, in zona industriale.

In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali 1197 e 1144 sui quali insistono gli immobili pignorati.

I beni sono divisibili in tre lotti:

LOTTO n. 1:

un capannone a uso artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10) al piano terra di circa 306 mq, adibito a officina meccanica, con spogliatoio e con ufficio al piano primo accessibile da scala interna, con scoperto esclusivo; un capannone artigianale a uso deposito automezzi (Mappale 1144 Subalterno 3) al piano terra, di circa 370 mq, contiguo a una palazzina residenziale (di cui ai Lotti n. 2 e 3 della presente relazione); un magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6) al piano terra di circa 73 mq; un garage (Mappale 1144 Subalterno 5) al piano terra di circa 28 mq, con scoperto comune.

A miglior chiarimento si precisa che tutti gli immobili sopra elencati condividono il piazzale: il primo bene perché ha il sedime sul Mappale 1197, che costituisce suo scoperto esclusivo, e gli altri in quanto hanno accesso dal Mappale 1197, pur avendo il loro sedime sul Mappale 1144, che costituisce invece loro scoperto comune.

Per una migliore individuazione i beni sono così denominati:

1) Immobile A – capannone artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10)



- 2) Immobile B – capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3)
- 3) Immobile C – magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6)
- 4) Immobile D – garage (Mappale 1144 Subalterno 5).

In allegato **B2** si riportano gli elaborati planimetrici con individuate le unità immobiliari che formano il Lotto n. 1.

LOTTO n. 2:

un appartamento al piano primo (Mappale 1144 Subalterno 1), con ampia terrazza comune ad altro appartamento adiacente, e un garage al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 4), con vano scala e centrale termica, che costituiscono bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 2 del Mappale 1144.

In allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico con individuate le unità che formano il Lotto n. 2.

LOTTO n. 3:

un appartamento al piano primo (Mappale 1144 Subalterno 2), con ampia terrazza comune ad altro appartamento adiacente, un garage al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 7), un magazzino al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 12), con vano scala e centrale termica, che costituiscono bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 2 del Mappale 1144.

In allegato **B4** si riporta l'elaborato planimetrico con individuate le unità immobiliari che formano il Lotto n. 3.

* * *

LOTTO n. 1

Identificazione:

Catasto Fabbricati – Foglio 192 –

Immobile A –

* Mappale 1197 Subalterno 10 (capannone artigianale con scoperto esclusivo);



Immobile B –

* Mappale 1144 Subalterno 3 (deposito automezzi);

Immobile C –

* Mappale 1144 Subalterno 6 (magazzino);

Immobile D –

* Mappale 1144 Subalterno 5 (garage).

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Società eseguita:

a

o

A1 si riporta la visura storica camerale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Gravami e Oneri:

ISCRIZIONI:

- In data 25/11/2010 ai nn. R.G. 38964 e R.P. 8706 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 3.000.000,00 (Capitale € 1.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 29/10/2010 rep. n. 325649/21483 del Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.p.A. con sede in Verona (VR) – Codice Fiscale 03689960239, contro

relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).



A margine della suddetta iscrizione vengono riportate le seguenti Annotazioni:

* Annotazione presentata il 06/03/2013 ai nn. R.G. 6873 e R.P. 1485, quale PROROGA SCADENZA;

* Annotazione presentata il 06/05/2015 ai nn. R.G. 12013 e R.P. 1602, quale MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO;

* Annotazione presentata il 27/07/2016 ai nn. R.G. 24224 e R.P. 3600, quale RESTRIZIONE DI BENI;

* Annotazione presentata il 16/12/2016 ai nn. R.G. 40140 e R.P. 6106, quale RESTRIZIONE DI BENI.

N.B.: Si evidenzia che nella sopra citata ipoteca, alcuni identificativi catastali sono stati successivamente soppressi e hanno originato gli attuali Subalterni.

- In data 24/07/2018 ai nn. R.G. 25221 e R.P. 4497 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di € 350.000,00 (Capitale € 262.458,83; Interessi € 60.000,00; Spese € 27.541,17), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 02/02/2017 rep. n. 252 del Tribunale di Venezia, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino (TO), Codice Fiscale 10810700152, contro
relativamente agli immobili oggetto della presente
relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

TRASCRIZIONI:

- In data 05/08/2021 ai nn. R.G. 29777 e R.P. 21585 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 21/07/2021 rep. n. 2901 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di LEVITICUS SPV SRL con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 14978561000, contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

Indicazione del prezzo di stima:



L'indicazione del prezzo di stima si articola in considerazione di due eventualità:
immobile libero / immobile occupato:

1) Stima immobili da liberi:

Valore commerciale attribuito Lotto n. 1, al netto
delle detrazioni e nello stato di fatto in cui si trova € **313.000,00**
(euro-trecento-tredici-mila)

2) Stima immobili da occupati:

€ 313.000,00 – 20% (€ 62.600,00) = € **250.400,00**
(euro-duecento-cinquantamila-quattrocento)

* * *

LOTTO n. 2

Identificazione:

Catasto Fabbricati – Foglio 192 –

* Mappale 1144 Subalterno 1 (appartamento);

* Mappale 1144 Subalterno 4 (garage).

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Società eseguita:

a

o

A1 si riporta la visura storica camerale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Gravami e Oneri:



ISCRIZIONI:

- In data 25/11/2010 ai nn. R.G. 38964 e R.P. 8706 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 3.000.000,00 (Capitale € 1.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 29/10/2010 rep. n. 325649/21483 del Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.p.A. con sede in Verona (VR) – Codice Fiscale 03689960239, contro

relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

A margine della suddetta iscrizione vengono riportate le seguenti Annotazioni:

* Annotazione presentata il 06/03/2013 ai nn. R.G. 6873 e R.P. 1485, quale PROROGA SCADENZA;

* Annotazione presentata il 06/05/2015 ai nn. R.G. 12013 e R.P. 1602, quale MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO;

* Annotazione presentata il 27/07/2016 ai nn. R.G. 24224 e R.P. 3600, quale RESTRIZIONE DI BENI;

* Annotazione presentata il 16/12/2016 ai nn. R.G. 40140 e R.P. 6106, quale RESTRIZIONE DI BENI.

N.B.: Si evidenzia che nella sopra citata ipoteca, alcuni identificativi catastali sono stati successivamente soppressi e hanno originato gli attuali Subalterni.

- In data 24/07/2018 ai nn. R.G. 25221 e R.P. 4497 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di € 350.000,00 (Capitale € 262.458,83; Interessi € 60.000,00; Spese € 27.541,17), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 02/02/2017 rep. n. 252 del Tribunale di Venezia, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino (TO), Codice Fiscale 10810700152, contro



relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

TRASCRIZIONI:

- In data 05/08/2021 ai nn. R.G. 29777 e R.P. 21585 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 21/07/2021 rep. n. 2901 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di LEVITICUS SPV SRL con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 14978561000, contro ,
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

Indicazione del prezzo di stima:

L'indicazione del prezzo di stima si articola in considerazione di due eventualità:
immobile libero / immobile occupato:

1) Stima immobili da liberi:

Valore commerciale attribuito Lotto n. 2, al netto delle detrazioni e nello stato di fatto in cui si trova € **37.000,00**
(euro-trentasettemila)

2) Stima immobili da occupati:

€ 37.000,00 – 20% (€ 7.400,00) = € **29.600,00**
(euro-ventinovemila-seicento)

* * *

LOTTO n. 3

Identificazione:

Catasto Fabbricati – Foglio 192 –

- * Mappale 1144 Subalterno 2 (appartamento);
- * Mappale 1144 Subalterno 7 (garage);
- * Mappale 1144 Subalterno 12 (magazzino/archivio).



Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Società eseguita:

a

o

A1 si riporta la visura storica camerale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Gravami e Oneri:

ISCRIZIONI:

- In data 25/11/2010 ai nn. R.G. 38964 e R.P. 8706 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 3.000.000,00 (Capitale € 1.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 29/10/2010 rep. n. 325649/21483 del Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.p.A. con sede in Verona (VR) – Codice Fiscale 03689960239, contro

relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

A margine della suddetta iscrizione vengono riportate le seguenti Annotazioni:

* Annotazione presentata il 06/03/2013 ai nn. R.G. 6873 e R.P. 1485, quale PROROGA SCADENZA;

* Annotazione presentata il 06/05/2015 ai nn. R.G. 12013 e R.P. 1602, quale MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO;



* Annotazione presentata il 27/07/2016 ai nn. R.G. 24224 e R.P. 3600, quale
RESTRIZIONE DI BENI;

* Annotazione presentata il 16/12/2016 ai nn. R.G. 40140 e R.P. 6106, quale
RESTRIZIONE DI BENI.

N.B.: Si evidenzia che nella sopra citata ipoteca, alcuni identificativi catastali sono stati successivamente soppressi e hanno originato gli attuali Subalterni.

- In data 24/07/2018 ai nn. R.G. 25221 e R.P. 4497 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di € 350.000,00 (Capitale € 262.458,83; Interessi € 60.000,00; Spese € 27.541,17), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 02/02/2017 rep. n. 252 del Tribunale di Venezia, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino (TO), Codice Fiscale 10810700152, contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

TRASCRIZIONI:

- In data 05/08/2021 ai nn. R.G. 29777 e R.P. 21585 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 21/07/2021 rep. n. 2901 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di LEVITICUS SPV SRL con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 14978561000, contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

Indicazione del prezzo di stima:

L'indicazione del prezzo di stima si articola in considerazione di due eventualità:
immobile libero / immobile occupato:

1) Stima immobili da liberi:

Valore commerciale attribuito Lotto n. 3, al netto

delle detrazioni e nello stato di fatto in cui si trova € **62.000,00**



(euro-sessantaduemila)

2) Stima immobili da occupati:

€ 62.000,00 – 20% (€ 12.400,00) = € **49.600,00**

(euro-quarantanovemila-seicento)



Beni in Comune di Venezia (VE)

Località Marghera – Via Malcontenta n. 28/A – Zona Industriale

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso edilizio, composto dai seguenti beni: un capannone a uso artigianale con scoperto esclusivo (corpo di fabbrica sul Mappale 1197); un capannone artigianale a uso deposito automezzi, due magazzini, tre garage, due appartamenti, con scoperto comune (corpo di fabbrica sul Mappale 1144), in Comune di Venezia, località Marghera, Via Malcontenta n. 28/A, in zona industriale.

1) Generalità della società esecutata

a

o

A1 si riporta la visura storica camerale.

2) Completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione e ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali.

Lo scrivente dichiara la continuità delle trascrizioni.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Descrizione sommaria

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso edilizio, composto dai seguenti beni: un capannone a uso artigianale con scoperto esclusivo (corpo di fabbrica sul Mappale 1197); un capannone artigianale a uso deposito automezzi,



due magazzini, tre garage, due appartamenti, con scoperto comune (corpo di fabbrica sul Mappale 1144), in Comune di Venezia, località Marghera, Via Malcontenta n. 28/A, in zona industriale.

I beni sono divisibili in tre Lotti:

LOTTO n. 1

un capannone a uso artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10) al piano terra di circa 306 mq, adibito a officina meccanica, con spogliatoio e con ufficio al piano primo accessibile da scala interna, con scoperto esclusivo; un capannone artigianale a uso deposito automezzi (Mappale 1144 Subalterno 3) al piano terra, di circa 370 mq, contiguo a una palazzina residenziale (di cui ai Lotti n. 2 e 3 della presente relazione); un magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6) al piano terra di circa 73 mq; un garage (Mappale 1144 Subalterno 5) al piano terra di circa 28 mq, con scoperto comune.

A miglior chiarimento si precisa che tutti gli immobili sopra elencati condividono il piazzale: il primo bene perché ha il sedime sul Mappale 1197, che costituisce suo scoperto esclusivo, e gli altri in quanto hanno accesso dal Mappale 1197, pur avendo il loro sedime sul Mappale 1144, che costituisce invece loro scoperto comune.

In allegato **B2** si riportano gli elaborati planimetrici con individuate le unità immobiliari che formano il Lotto n. 1.

Per una migliore individuazione i beni sono così denominati:

- 1) Immobile A – capannone artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10)
- 2) Immobile B – capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3)
- 3) Immobile C – magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6)
- 4) Immobile D – garage (Mappale 1144 Subalterno 5)



LOTTO n. 2

un appartamento al piano primo (Mappale 1144 Subalterno 1), con ampia terrazza comune ad altro appartamento adiacente, e un garage al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 4), con vano scala e centrale termica, che costituiscono bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 2 del Mappale 1144.

In allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico con individuate le unità che formano il Lotto n. 2.

LOTTO n. 3:

un appartamento al piano primo (Mappale 1144 Subalterno 2), con ampia terrazza comune ad altro appartamento adiacente, un garage al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 7), un magazzino al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 12), con vano scala e centrale termica, che costituiscono bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 2 del Mappale 1144.

In allegato **B4** si riporta l'elaborato planimetrico con individuate le unità immobiliari che formano il Lotto n. 3.

4) Identificazione catastale

➤ **LOTTO n. 1**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

1) **Immobile A** – *capannone artigianale con scoperto esclusivo (Mappale 1197 Subalterno 10)*

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Malcontenta 28/B (ora 28/A) – zona censuaria 9 -

- **Foglio 192 – Mappale 1197**



- **Subalterno 10, Categoria C/2** (locale di deposito con scoperto esclusivo), Classe 4, Consistenza 297 mq, Superficie Catastale 649 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 276,10; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale del 26/05/2016 prot. n. VE0049122.

In allegato **B7** si riporta l'elaborato planimetrico datato 13/05/2016 prot. n. VE0049122.

Al Catasto Terreni il Mappale 1197, sul quale insiste l'immobile sopra citato e denominato **A**, risulta Ente Urbano di 3.811 mq, si veda in allegato **B8** la visura catastale.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità.

2) **Immobile B** – *capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3)*

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Malcontenta n. 32 (ora 28/A) – **zona censuaria 9** -

• **Foglio 192 – Mappale 1144**

- **Subalterno 3, Categoria C/2** (rimessa automezzi), Classe 5, Consistenza 347 mq, Superficie Catastale 372 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 376,34; in allegato **B9** si riporta la visura catastale e in allegato **B10** la planimetria catastale del 04/03/2002 prot. n. 000043894.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di una lieve difformità consistente nell'apertura di una porta per uscita di emergenza inserita nel prospetto Nord.

3) **Immobile C** – *magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6)*



Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Malcontenta n. 32 (ora 28/A) – zona censuaria 9 -

- **Foglio 192 – Mappale 1144**

- **Subalterno 6, Categoria C/2** (magazzino), Classe 5, Consistenza 73 mq, Superficie Catastale 81 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 79,17; in allegato **B11** si riporta la visura catastale e in allegato **B12** la planimetria catastale del 04/03/2002 prot. n. 000043894.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'altezza del vano è di m 2,35 anziché m 2,45 come riportato nella documentazione catastale ed edilizia.

4) **Immobile D** – garage (Mappale 1144 Subalterno 5)

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Malcontenta n. 32 (ora 28/A) – zona censuaria 9 -

- **Foglio 192 – Mappale 1144**

- **Subalterno 5, Categoria C/6** (garage), Classe 1, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 34 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 96,89; in allegato **B13** si riporta la visura catastale e in allegato **B14** la planimetria catastale del 04/03/2002 prot. n. 000043894;

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'altezza del vano è di m 2,31 anziché m 2,45 come riportato nella documentazione catastale ed edilizia.

Alle suddette unità immobiliari (Subalterni 3 – 5 e 6) compete il Subalterno 13, quale bene comune non censibile (B.C.N.C.), scoperto comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 12.

In allegato **B15** si riporta l'elaborato planimetrico del 22/01/2014 prot. n.



VE0018785.

Al Catasto Terreni il Mappale 1144, sul quale insistono gli immobili denominati **B – C – D**, risulta Ente Urbano di mq 1.771, si veda in allegato **B16** la visura catastale.

➤ **LOTTO n. 2**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

* **Catasto Fabbricati –**

Comune di Venezia – Via Malcontenta n. 32 (ora n. 28/A) – **zona censuaria 9**
Foglio 192 – Mappale 1144 –

- **Subalterno 1, Categoria A/3** (appartamento), Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 134 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 306,78; in allegato **B17** si riporta la visura catastale e in allegato **B18** la planimetria catastale del 04/03/2002 prot. n. 000043894;

- **Subalterno 4, Categoria C/6** (garage), Classe 1, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 28 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 83,05; in allegato **B19** si riporta la visura catastale e in allegato **B20** la planimetria catastale del 04/03/2002 prot. n. 000043894;

alle suddette unità immobiliari competono i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

* Subalterno 11: centrale termica – vano scala, comune ai subalterni 1 e 2;

* Subalterno 13: scoperto comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 12.

In allegato **B15** si riporta l'elaborato planimetrico del 22/01/2014 prot. VE0018785.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico non viene indicata nel Subalterno 11



anche la “terrazza” come bene comune non censibile ai Subalterni 1 (appartamento di cui al Lotto n. 2) e 2 (appartamento di cui al Lotto n. 3).

Al Catasto Terreni il Mappale 1144, sul quale insiste il fabbricato cui appartengono le sopra citate unità immobiliari, risulta Ente Urbano di mq 1.771, si veda in allegato **B16** la visura catastale.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- relativamente all'appartamento (Subalterno 1), l'altezza interna è di m 2,98 anziché m 2,80 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio; la veranda sulla terrazza comune è stata demolita;
- relativamente al garage (Subalterno 4), l'altezza interna è di m 2,33 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio;
- relativamente alla centrale termica comune ai due appartamenti (Lotto n. 2 e Lotto n. 3), il vano presenta due altezze: nella prima zona, antistante l'ingresso, l'altezza è di m 2,45, nella parte retrostante, l'altezza è di m 2,33 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio.

➤ **LOTTO n. 3**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

* **Catasto Fabbricati** –

Comune di Venezia – Via Malcontenta n. 32 (ora n. 28/A) – **zona censuaria 9**

Foglio 192 – Mappale 1144 –

- **Subalterno 2, Categoria A/3** (appartamento), Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 139 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 306,78; in allegato **B21** si riporta la visura catastale e in allegato **B22** la planimetria catastale



del 04/03/2002 prot. n. 000043894;

- **Subalterno 7, Categoria C/6** (garage), Classe 1, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 32 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 89,97; in allegato **B23** si riporta la visura catastale e in allegato **B24** la planimetria catastale del 04/03/2002 prot. n. 000043894;

- **Subalterno 12, Categoria A/10** (benché la categoria corrisponda a ufficio, si segnala che il vano è adibito a magazzino, come autorizzato anche da progetto edilizio), Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 133 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 1.386,30; in allegato **B25** si riporta la visura catastale e in allegato **B26** la planimetria catastale del 17/12/2010 prot. n. VE0203047;

alle suddette unità immobiliari competono i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

* Subalterno 11: centrale termica – vano scala, comune ai subalterni 1 e 2;

* Subalterno 13: scoperto comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 12.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico non viene indicata al Subalterno 11 anche la "terrazza" come bene comune non censibile ai Subalterni 1 (appartamento di cui al Lotto n. 2) e 2 (appartamento di cui al Lotto n. 3).

In allegato **B15** si riporta l'elaborato planimetrico datato 22/01/2014 prot. n. VE0018785.

Si segnala che nell'elaborato planimetrico il Subalterno 12 viene individuato correttamente come "magazzino" e non come "ufficio" (A/10 in visura catastale).

Al Catasto Terreni il Mappale 1144, sul quale insiste il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari da stimare, risulta Ente Urbano di mq 1.771, si veda in allegato **B16** la visura catastale.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:



- relativamente alla centrale termica comune ai due appartamenti (Lotto n. 2 e Lotto n. 3), il vano presenta due altezze: nella prima zona, antistante l'ingresso, l'altezza è di m 2,45, nella parte retrostante, l'altezza è di m 2,33, anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio;
- relativamente al garage (Subalterno 7) sono stati realizzati due setti in muratura nella parte finale del garage; inoltre l'altezza del vano è m 2,32 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio;
- relativamente al magazzino (Subalterno 12) l'altezza dei vani è m 2,51 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio.

5) Confini

LOTTO n. 1

Immobile A

Con riferimento alla Mappa del Catasto Terreni e all'Elaborato Planimetrico, l'immobile confina a:

- Nord con Mappale 684;
- Est con Mappali 1477 – 1144;
- Sud con Via Malcontenta e Mappali 1891 – 1144.
- Ovest con argine canale.

Immobile B

Con riferimento alla Mappa del Catasto Terreni e all'Elaborato Planimetrico, l'immobile confina a:

- Nord con Mappale 1197;
- Est con Mappali 1197 – 1144;
- Sud con Subalterni 6 – 12 – 2 del Mappale 1144;
- Ovest con Mappale 1197.

Immobile C



Con riferimento alla Mappa del Catasto Terreni e all'Elaborato Planimetrico, l'immobile confina a:

- Nord con Subalterno 3, Mappale 1144;
- Est con Subalterno 12, Mappale 1144;
- Sud con Subalterni 5 – 7, Mappale 1144;
- Ovest con Mappale 1197.

Immobile D

Con riferimento alla Mappa del Catasto Terreni e all'Elaborato Planimetrico, l'immobile confina a:

- Nord con Subalterno 6, Mappale 1144;
- Est con Subalterno 7, Mappale 1144;
- Sud con Subalterni 4 – 11, Mappale 1144;
- Ovest con Mappale 1197.

LOTTO n. 2

L'edificio in cui sono inseriti l'Appartamento Sub. 1 e il Garage Sub. 4, confinano a:

- Nord con Mappale 1197;
- Est con distacco sul Mappale 1144;
- Sud scoperto e distacco sul Mappale 1144;
- Ovest con scoperto e distacco sul Mappale 1197.

LOTTO n. 3

L'edificio in cui sono inseriti l'Appartamento Sub. 2, il Garage Sub. 7 e il Magazzino Sub. 12 confina a:

- Nord con Mappale 1197;
- Est con distacco sul Mappale 1144;
- Sud scoperto e distacco sul Mappale 1144;



- Ovest con scoperto e distacco sul Mappale 1197.

6) Atti di provenienza

LOTTE n. 1 – 2 e 3

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto nell'ultimo ventennio dei seguenti atti notarili:

* Atto di Compravendita datato 29/10/2010 rep. n. 325648 e racc. n. 21482 del Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), registrato a Conegliano il 24/11/2010 al n. 2772 Serie 1T e trascritto a Venezia in data 25/11/2010 ai nn. R.G. 38963 e R.P. 23649, mediante il quale la società

i seguenti immobili:

Foglio 6 (ora 192) - Mappale 1144 –

- Subalterno 1
- Subalterno 2
- Subalterno 3
- Subalterno 4
- Subalterno 5
- Subalterno 6
- Subalterno 7
- Subalterno 8 (ora Subalterno 12)
- Subalterno 10 b.c.n.c. (ora Subalterno 13)
- Subalterno 11 b.c.n.c.

e

Foglio 6 (ora 192) – Mappale 1197 –

- Subalterno 9 (ora Subalterno 10).

Nel sopra citato atto viene richiamata: *“la servitù reciproca di passaggio pedonale, carraio e con automezzi costituita con l'atto di vendita in data 2 luglio*



1975 al n.ro 27.111 di repertorio del Notaio Dr. Ugo Longo di Mestre, registrato all'allora Ufficio del Registro di Mestre, ora Agenzia delle Entrate di Venezia 2 in data 11 luglio 1975 al n.ro 2467 e trascritto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 8 luglio 1975 ai n.ri 7690/6705".

Inoltre vengono citati i seguenti atti stipulati per la costruzione dell'intero complesso edilizio:

- Convenzione con il Comune di Venezia ai sensi della L.R. 29 dicembre 1978 n. 73, datata 04/12/1981 rep. n. 119726 del Segretario Generale del Comune di Venezia, trascritta a Venezia in data 18/12/1981 ai nn. R.G. 22189 e R.P. 18238, si veda allegato **E5**.

- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio datato 29/07/2002 rep. n. 70158 del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre Venezia, si veda allegato **E6**.

- Atto di Svincolo da Convenzione, datato 04/07/2003 rep. n. 74240 del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre Venezia, registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 il 17/07/2003 al n. 2841 serie 2 e trascritto a Venezia in data 24/07/2003 ai nn. R.G. 30244 e R.P. 4877, si veda allegato **E7**.

A miglior chiarimento si riporta in allegato **E1** la copia dell'atto notarile.

* Atto di Compravendita datato 29/10/2010 rep. n. 325647 e racc. n. 21481 del Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), trascritto a Venezia in data 25/11/2010 ai nn. R.G. 38962 e R.P. 23648, con il quale la società _____ è divenuta proprietaria degli immobili oggetto della presente relazione, si veda in allegato **E2** la Nota di Trascrizione.

Si evidenzia che nel sopra citato documento alcuni identificativi catastali sono stati successivamente soppressi, originandone altri.



* Atto di Compravendita datato 05/03/2002 rep. n. 68692 del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 18/03/2002 ai nn. R.G. 9252 e R.P. 6598, si veda in allegato **E3** la Nota di Trascrizione.

* Decreto di Trasferimento datato 27/04/1988 emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Lucca, trascritto a Venezia in data 04/05/1988 ai nn. R.G. 9167 e R.P. 6655, si veda in allegato **E4** la Nota di Trascrizione.

7) Stato di possesso

➤ LOTTO n. 1

Le unità immobiliari sono utilizzate dalla società _____ sulla base di un contratto di locazione.

Lo scrivente ha reperito i seguenti contratti di locazione, che comprendono le unità immobiliari di cui al Lotto n. 1, oltre ad altre oggetto della presente relazione:

- Contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/11/2010 tra la società

-
1

Detto contratto riporta la durata di sei anni a partire dalla data di sottoscrizione del medesimo atto, quindi dal 01/11/2010 al 31/10/2016 e rinnovabile a termini di legge. Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, il contratto non è stato prorogato, quindi risulterebbe risolto dal 31/10/2016, si veda l'ispezione in allegato **F2**.

La società esecutata ha comunicato allo scrivente che, a causa della crisi, non sono state più emesse fatture a pagamento del canone circa dall'anno 2015.

- Contratto di locazione immobile ad uso commerciale (sublocazione) stipulato presumibilmente in data 01/01/2018 (non indicata nel contratto) tra la società

a



,
0

. Detto contratto ha durata di sei anni con decorrenza dal 01/01/2018 al 31/12/2024, rinnovabile di sei anni in sei anni, e risulta regolarmente rinnovato, si veda la documentazione in allegato **F4**.

Si precisa che questa sublocazione riguarda soltanto l'immobile denominato "Immobilie A" nella presente relazione.

➤ **LOTTO n. 2**

Le unità immobiliari sono utilizzate dalla società sulla base di un contratto di locazione.

Lo scrivente ha reperito il seguente contratto di locazione, che comprende le unità immobiliari di cui al Lotto n. 2, oltre ad altre oggetto della presente relazione:

- Contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/11/2010 tra la società

-
1

. Detto contratto riporta la durata di sei anni a partire dalla data di sottoscrizione del medesimo atto, quindi dal 01/11/2010 al 31/10/2016 e rinnovabile a termini di legge. Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, il contratto non è stato prorogato, quindi risulterebbe risolto dal 31/10/2016, si veda l'ispezione in allegato **F2**.

La società esecutata ha comunicato allo scrivente che, a causa della crisi, non sono state più emesse fatture a pagamento del canone circa dall'anno 2015.

➤ **LOTTO n. 3**

Le unità immobiliari sono utilizzate dalla società sulla base di un contratto di locazione.



Lo scrivente ha reperito il seguente contratto di locazione, che comprende le unità immobiliari di cui al Lotto n. 3, oltre ad altre oggetto della presente relazione:

- Contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/11/2010 tra la società

-

1

. Detto contratto riporta la durata di sei anni a partire dalla data di sottoscrizione del medesimo atto, quindi dal 01/11/2010 al 31/10/2016 e rinnovabile a termini di legge. Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, il contratto non è stato prorogato, quindi risulterebbe risolto dal 31/10/2016, si veda l'ispezione in allegato **F2**.

La società esecutata ha comunicato allo scrivente che, a causa della crisi, non sono state più emesse fatture a pagamento del canone circa dall'anno 2015.

* * *

Mentre per l'Agenzia delle Entrate il contratto stipulato nell'anno 2010 viene considerato risolto fiscalmente, i beni risultano occupati: in questa situazione di difficoltà nel definire uno stato di possesso (libero / occupato senza titolo o con titolo decaduto) - materia non di sua competenza - lo scrivente ritiene di formulare due valutazioni di stima: la prima considerando gli immobili liberi, la seconda considerando gli immobili occupati.

8) Destinazione Urbanistica

LOTTE n. 1 - 2 - 3

Strumento urbanistico Approvato:	- P.R.G. approvato con D.P.R. del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/02/1963); - Variante al P.R.G. per Porto Marghera approvata con Delibera di
---	--



	<p>G.R.V. n. 350 del 09/02/1999; - Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004; - D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008; - P.A.T. approvato in data 30/09/2014 – verbale D.G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014; - Variante al P.I. approvata con D.C.C. n. 45 del 02/04/2015.</p>
Zona omogenea:	<p>Gli immobili sono individuati dallo strumento urbanistico vigente in “Zona Produttiva di completamento D – sottozona D4.a – Attrezzature Economiche Varie”.</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 27 – Norme Tecniche Speciali di Attuazione.</p> <p>27.1 Le zone territoriali omogenee di tipo D sono le parti di territorio destinate ad attività di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva, e si suddividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> -zone produttive esistenti e/o di completamento, identificate con la lettera a; -zone produttive di nuovo impianto, identificate con la lettera b; -aree produttive di ristrutturazione urbanistica, identificate con le lettere RU. - aree produttive soggette a progetto unitario di comparto, identificate con le lettere D/P.U.. <p>27.2 Le zone territoriali omogenee di tipo D della terraferma si articolano nelle seguenti sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • D.3.2 - Attrezzature ricettive all’aperto - campeggi. • D.3.4 - Attrezzature per la nautica. • D.3.5 - Aggregazioni ricettive



	<ul style="list-style-type: none">• Strutture ricettive alberghiere• D4 - Attrezzature economiche varie.• D6 - Attrezzature di gestione degli impianti tecnologici.• D7 - Attrezzature di servizio alla viabilità;• D8.a - Attività florovivaistiche• DRU - Aree produttive di ristrutturazione urbanistica.• D/B - Aree produttive commerciali• D1.1 - Zona industriale portuale• D1.2 - Zona industriale cantieristica• D1.3 - Zona di trasformazione a porto commerciale• D/V - Attività petrolifere in esercizio in zona di trasformazione per il recupero ambientale• D2 - Zona commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato di servizio• D5 - Parco Scientifico Tecnologico <p>27.3.1 Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi per le sottozone D1.1, D1.2, D1.3, D/V, D2 e D5, sono quelli previsti dalla apposita "Variante al Piano Regolatore Generale per Porto Marghera", mentre per le altre sottozone di cui al precedente comma 28.2, sono quelli previsti ai successivi articoli del presente Capo IV°.</p> <p>27.3.2 Nelle zone di tipo Da di completamento l'attuazione è di norma diretta tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività.</p> <p>27.3.3 Nelle aree soggette a Progetto Unitario di comparto (D/PU), valgono le disposizioni delle schede norma e/o tabelle allegate. In tali aree l'attuazione e' diretta previo permesso di costruire o</p>
--	--



	<p>denuncia di inizio attività convenzionata. Ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro o alla disposizione interna conseguenti alla verifica esecutiva dello stato dei luoghi.</p> <p>Qualora all'atto dell'attuazione del PU si verifichi che eventuali realizzazioni, intervenute dalla redazione delle schede norma al momento dell'effettiva attuazione delle previsioni del PRG, compromettano oggettivamente l'attuazione prefigurata dalla scheda stessa, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati garantendo comunque gli obiettivi urbanistici previsti anche se con prefigurazione di assetto diverso da quello riportato nella scheda norma.</p> <p>27.3.4 Nelle zone di tipo Db di nuovo impianto gli interventi sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo obbligatorio e/o dove espressamente previsto dalle presenti norme a progetto unitario di comparto.</p> <p>27.3.5 Nelle zone DRU gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Tali Piani di Recupero dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.</p> <p>27.3.6 Per gli edifici esistenti nelle zone Db DRU sono consentiti, in assenza del prescritto Strumento Urbanistico Attuativo o Progetto unitario di comparto, tutti gli interventi di cui all'art.7 delle N.T.G.A. con esclusione di quelli di cui ai punti 7.2.2 e 7.2.5 , nonché quelli ammessi dalla</p>
--	---



	<p>Variante ai sensi della L.R. 11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.</p> <p>27.4 I perimetri dei lotti nelle zone D dovranno essere schermati con barriere vegetali o siepi e i parcheggi dovranno essere alberati secondo le disposizioni del “Progetto ambientale: prescrizioni e indirizzi” allegato alle presenti N.T.S.A..</p> <p>27.5 Le attività produttive isolate in zona impropria sono quegli insediamenti produttivi ubicati in maniera sparsa sul territorio agricolo della terraferma e che non presentano caratteri insediativi tali da potersi configurare come una zona omogenea di tipo D.</p> <p>27.6 Le attività produttive isolate in zona impropria sono classificate in:</p> <ul style="list-style-type: none">- attività da confermare, in quanto sono compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza.- attività da bloccare, in quanto ricadono in zone in cui il P.R.G. persegue una politica di ricostituzione del paesaggio agrario o in zone di salvaguardia dei valori ambientali del sito.- attività da trasferire, in quanto non compatibili sia sul piano fisico che funzionale con la zona territoriale omogenea di appartenenza. <p>27.7 Gli ampliamenti delle attività produttive, commerciali e alberghiere esistenti, nelle zone o aree disciplinate dal presente Capo IV, consentibili in applicazione delle presenti norme, devono intendersi comprensivi degli ampliamenti eventualmente ottenuti in applicazione della L.R. 11/87.</p> <p>27.8 Per le viabilità esistenti o di progetto ricomprese con le zone D di espansione nello stesso perimetro di</p>
--	--



	“Strumento Urbanistico Attuativo obbligatorio”, si applicano i benefici di cui all’art.3.1.3. delle N.T.G.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	L’ambito, ai sensi del Decreto del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare datato 24/04/2013 (“Ridefinizione della Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia – porto Marghera”) risulta esterno al perimetro di cui al Decreto del Ministro dell’Ambiente del 23/02/2000. “Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia” (G.U. n. 52 del 03/03/2000).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In allegato **D1** si riportano: lo stralcio del P.R.G. (P.I.) e gli Articoli 27 – 32 – 11 – 13 – 68 delle Norme Tecniche di Attuazione.

9) Regolarità Edilizia

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Venezia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

➤ **LOTTO n. 1**

Immobile A – capannone artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10)

1) Concessione Edilizia del 03/09/2002 - prot. gen. 2002/332321 – riferimento pratica edilizia PG/2002/135283 - Fascicolo 2002.XII/2/2.1877 per costruzione di capannone a uso deposito;

2) Prima Variante (alla Concessione Edilizia 2002/135283) prot. gen. 2003/20140 – riferimento pratica edilizia PG/2002/418670 - Fascicolo



- 2002.XII/2/2.5822 per spostamento di capannone a uso deposito;
- 3) Seconda Variante (alla Concessione Edilizia 2002/135283) prot. gen. 2002/332321 – riferimento pratica edilizia PG/2003/272522 - Fascicolo 2003.XIII/3/2.131/1 per incremento di superficie di pavimento, modifiche forometriche e interne su fabbricato a uso deposito, si veda allegato **C1**;
- 4) Comunicazione di cambio di utilizzo senza opere di locale interno a capannone da magazzino a ufficio – rif. pratica edilizia PG/2011/65825 - Fascicolo 2011.XII/2/2.684, si veda allegato **C2**;
- 5) Comunicazione di cambio utilizzo senza opere di capannone da deposito artigianale a officina meccanica – rif. pratica edilizia PG/2012/140032 - Fascicolo 2012.XII/2/2.2709, si veda allegato **C3**;
- 6) Certificazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Venezia in data 20/01/2005 con protocollo n. 2005/22813 – Fascicolo n. 2004.XIII/5/1.19 – Codice Procedimento: P5758, si veda allegato **C4**.

* * * O * * *

Per quanto riguarda gli immobili di cui al Mappale 1144 Subalterni 3 – 5 – 6 denominati

Immobile B – capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3)

Immobile C – magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6)

Immobile D – autorimessa (Mappale 1144 Subalterno 5)

si riportano le seguenti pratiche edilizie:

- 7) la costruzione degli immobili è stata eseguita in data anteriore al 01-09-1967;
- 8) Licenza Edilizia n. 119 rilasciata in data 18/04/1972 prot. gen. N. 8/3419/U.T. per realizzazione di un ampliamento, (Immobili A – B – C) si veda allegato **C5**;



9) Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985 n. 47, rilasciata in data 25/09/2002 prot. n. 36298/21860/00, (Immobili A – B – C) si veda allegato **C6**;

10) Autorizzazione Edilizia rif. pratica edilizia PG/2002/**153057** del 18/04/2002 - Fascicolo 2002.XII/2/2.1855 per demolizione e ricostruzione della copertura del capannone e sostituzione serramenti, si veda allegato **C7**.

Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- relativamente al capannone artigianale (Subalterno 3), la presenza di una lieve difformità consistente nell'apertura di una porta per uscita di emergenza inserita nel prospetto Nord;
- relativamente al magazzino (Subalterno 6), l'altezza del vano è di 2,35 m anziché 2,45 m come riportato nella documentazione catastale / edilizia;
- relativamente al garage (Subalterno 5), l'altezza del vano è di m 2,31 anziché m 2,45 come riportato nella documentazione catastale / edilizia.

Per la regolarizzazione dei beni denominati "Immobili B – C – D", si quantifica un costo di circa € 7.500,00 (settemila-cinquecento) per sanzione amministrativa, spese tecniche e aggiornamento catastale.

➤ **LOTTE n. 2 e n. 3**

Per quanto riguarda gli immobili di cui al Mappale 1144 Subalterni 1 – 2 - 4 – 7 e 12, si riportano le seguenti pratiche edilizie:

- 7) la costruzione degli immobili è stata eseguita in data anteriore al 01-09-1967;
- 8) Licenza Edilizia n. 119 rilasciata in data 18/04/1972 prot. gen. N. 8/3419/U.T. per realizzazione di un ampliamento, si veda allegato **C5**;



9) Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985 n. 47, rilasciata in data 25/09/2002 prot. n. 36298/21860/00, (Immobili A – B – C) si veda allegato **C6**;

11) Autorizzazione Edilizia rif. pratica edilizia PG/2002/**153051** del 18/04/2002 - Fascicolo 2002.XII/2/2.1847 per demolizione di tettoia prefabbricata a copertura della terrazza al piano primo si veda allegato **C8**;

Conformità edilizia Lotto n. 2

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:-
relativamente all'appartamento (Subalterno 1), l'altezza interna è di m 2,98 anziché m 2,80 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio; la veranda sulla terrazza comune è stata demolita;

- relativamente al garage (Subalterno 4), l'altezza è di m 2,33 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio;

- relativamente alla centrale termica comune ai due appartamenti (Lotto n. 2 e Lotto n. 3), il vano presenta due altezze: nella prima zona, antistante l'ingresso, l'altezza è di m 2,45, nella parte retrostante, l'altezza è di m 2,33 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio.

Per la regolarizzazione delle unità immobiliari di cui ai Subalterni 1 (appartamento), 4 (garage) e 11 (centrale termica comune), si quantifica un costo di circa € 5.000,00 (cinquemila) per sanzione amministrativa da versare al Comune, per spese tecniche e per aggiornamento catastale.

Conformità edilizia Lotto n. 3

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:



- relativamente alla centrale termica comune ai due appartamenti (Lotto n. 2 e Lotto n. 3), il vano presenta due altezze: nella prima zona, antistante l'ingresso, l'altezza è di m 2,45, nella parte retrostante, l'altezza è di m 2,33, anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio;
- relativamente al garage (Subalterno 7) sono stati realizzati due setti in muratura nella parte finale del garage; inoltre l'altezza del vano è m 2,32 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio;
- relativamente al magazzino (Subalterno 12) l'altezza dei vani è m 2,51 anziché m 2,45 come riportato nella planimetria catastale e in progetto edilizio.

Per la regolarizzazione delle unità immobiliari di cui ai Subalterni 7 (garage), 12 (magazzino) e 11 (centrale termica comune), si quantifica un costo di circa € 5.000,00 (cinquemila) per sanzione amministrativa da versare al Comune, per spese tecniche e per aggiornamento catastale.

* * * O * * *

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo agli immobili pignorati e di seguito riporta i costi per la redazione delle A.P.E..

LOTTO n. 1

Per il Lotto n. 1 si quantifica un costo di € 200,00 (duecento).

LOTTO n. 2

Per il Lotto n. 2 si quantifica un costo di € 200,00 (duecento).

LOTTO n. 3

Per il Lotto n. 3 si quantifica un costo di € 200,00 (duecento).

10) Gravami e Oneri

LOTTI n. 1 – 2 – 3

In allegato **G1** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi:



ISCRIZIONI

- **In data 25/11/2010 ai nn. R.G. 38964 e R.P. 8706 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di € 3.000.000,00 (Capitale € 1.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 29/10/2010 rep. n. 325649/21483 del Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV), a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.p.A. con sede in Verona (VR) – Codice Fiscale 03689960239, contro

relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

A margine della suddetta iscrizione vengono riportate le seguenti Annotazioni:

* Annotazione presentata il 06/03/2013 ai nn. R.G. 6873 e R.P. 1485, quale PROROGA SCADENZA;

* Annotazione presentata il 06/05/2015 ai nn. R.G. 12013 e R.P. 1602, quale MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO;

* Annotazione presentata il 27/07/2016 ai nn. R.G. 24224 e R.P. 3600, quale RESTRIZIONE DI BENI;

* Annotazione presentata il 16/12/2016 ai nn. R.G. 40140 e R.P. 6106, quale RESTRIZIONE DI BENI.

N.B.: Si evidenzia che nella sopra citata ipoteca, alcuni identificativi catastali sono stati successivamente soppressi e hanno originato gli attuali Subalterni.

In allegato **G2** si riporta la Nota di Iscrizione

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: € 35,00

- **In data 24/07/2018 ai nn. R.G. 25221 e R.P. 4497 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di € 350.000,00 (Capitale € 262.458,83; Interessi € 60.000,00; Spese € 27.541,17), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 02/02/2017 rep. n. 252 del Tribunale di Venezia, a favore di INTESA



SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino (TO), Codice Fiscale 10810700152, contro
relativamente agli immobili oggetto della presente
relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3). In allegato
G3 si riporta la Nota di Iscrizione.

Valore stimato (€ 434.250,00) superiore al Valore del credito garantito (€
350.000,00).

Spese di cancellazione formalità: € 59,00 per imposta di bollo + € 35,00 per tassa
ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul valore tra l'ammontare del credito garantito (€
350.000,00) ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare
8/E Agenzia delle Entrate del 04/03/2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà
riferimento al prezzo stimato (€ 434.250,00). Poiché il valore stimato è superiore a
€ 350.000,00, la percentuale si applicherà sul valore garantito di € 434.250,00,
risultando pari a € 2.171,00 (€ 434.250,00 x 0,05).

Dunque: € 59,00 + € 35,00 tassa ipotecaria + € 2.171,00 = € 2.265,00

TRASCRIZIONI

- **In data 05/08/2021 ai nn. R.G. 29777 e R.P. 21585 – Verbale di
Pignoramento immobili**, atto Giudiziario in data 21/07/2021 rep. n. 2901
dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di LEVITICUS SPV SRL con sede
a Roma (RM), Codice Fiscale 14978561000, contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1
della piena proprietà (Lotti n. 1 – 2 e 3).

In allegato **G4** si riporta la Nota di Trascrizione

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: € 294,00.



Riepilogo:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.265,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00
Sommano	€ 2.594,00

Complessivamente i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano ad € 2.594,00; allo scopo della presente stima tale importo viene così suddiviso per ogni Lotto:

Lotto n. 1: € 1.730,00

Lotto n. 2: € 432,00

Lotto n. 3: € 432,00

Sommano € 2.594,00

11) Descrizioni dei beni

un capannone a uso artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10) al piano terra di circa 306 mq, adibito a officina meccanica, con spogliatoio e con ufficio al piano primo accessibile da scala interna, con scoperto esclusivo; un capannone artigianale a uso deposito automezzi (Mappale 1144 Subalterno 3) al piano terra, di circa 370 mq, contiguo a una palazzina residenziale (di cui ai Lotti n. 2 e 3 della presente relazione); un magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6) al piano terra di circa 73 mq; un garage (Mappale 1144 Subalterno 5) al piano terra di circa 28 mq, con scoperto comune.

A miglior chiarimento si precisa che tutti gli immobili sopra elencati condividono il piazzale: il primo bene perché ha il sedime sul Mappale 1197, che costituisce



suo scoperto esclusivo, e gli altri in quanto hanno accesso dal Mappale 1197, pur avendo il loro sedime sul Mappale 1144, che costituisce invece loro scoperto comune.

Per una migliore individuazione i beni sono così denominati:

- 1) Immobile A – capannone artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10)
- 2) Immobile B – capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3)
- 3) Immobile C – magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6)
- 4) Immobile D – garage (Mappale 1144 Subalterno 5).

Descrizione particolareggiata LOTTO n. 1

1) Immobile A – capannone artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10) edificato nel 2002, adibito a officina meccanica, di circa 277 mq con portico di 25 mq, con spogliatoi, servizi igienici e ufficio al piano primo accessibile da scala interna, realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato, copertura con travi in cemento precompresso con sezione a Y e cupolini ondulati in fibrocemento, pannelli di tamponamento perimetrale in cemento liscio con interposti blocchi in polistirolo con funzione di alleggerimento. Le fondazioni sono in cemento armato costituite da plinti a bicchiere per ospitare i pilastri prefabbricati. Il fabbricato è dotato di tre portoni con apertura a libro, di cui uno è posizionato in diagonale per agevolare l'ingresso dei mezzi pesanti. Il pavimento, in cemento liscio con finitura al quarzo, presenta una fossa profonda m 1,40 utilizzata per l'ispezione e la riparazione dei mezzi dal basso; i serramenti sono in alluminio anodizzato argento. L'impianto elettrico è di tipo industriale con canale a vista per il passaggio e il contenimento dei cavi elettrici; i punti luce sono a soffitto e sono costituiti da plafoniere con neon. All'interno del capannone, precisamente nell'angolo Sud-Est, è collocato il blocco servizi, dove ci sono i



bagni, le docce, lo spogliatoio ecc.; nel solaio di copertura, soprastante i servizi, è stato ricavato un altro vano, adibito a ufficio, raggiungibile da una scala interna (in ferro zincato). Il piazzale esterno (di uso esclusivo) risulta completamente recintato e pavimentato con asfalto, è adibito a stoccaggio di materiali, attrezzature e parcheggio degli automezzi. Il capannone ha ingresso da Via Malcontenta tramite un cancello scorrevole in ferro zincato, dotato di apertura elettrica. Complessivamente si può definire normale il grado di finitura e conservazione dell'immobile.

2) Immobile B – capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3) edificato nel 1972, ristrutturato nel 2002 (rifacimento copertura), adibito a deposito automezzi, di circa 370 mq, con pianta rettangolare, contiguo ad altro fabbricato a uso residenziale e magazzini. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato (c.a.), struttura portante in elevazione composta da pilastri e travi in c.a., copertura a due falde con capriate in acciaio tipo IPE 240, orditura secondaria con profili in acciaio con sezione a omega (Ω) e manto di copertura con pannelli sandwich isolanti con poliuretano espanso spessore cm 4. I serramenti sono in alluminio, il pavimento è in cemento liscio, i portoni sono in metallo con apertura scorrevole. L'impianto elettrico è di tipo industriale con canaline a vista e punti luce con plafoniere al neon. Complessivamente si può definire sufficiente il grado di finitura e manutenzione dell'immobile.

3) Immobile C – magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6) edificato nel 1972 di circa 73 mq con altezza utile di 2,34 m, facente parte di un fabbricato residenziale realizzato con tipologia costruttiva tradizionale e precisamente con fondazioni in c.a., pilastri e travi misti a muratura portante in laterizio intonacato, solai in latero cemento e copertura a falde con manto di copertura in coppi. Il magazzino ha il pavimento posto a quota ribassata rispetto al piano campagna, circa meno cm 80,



ed è accessibile mediante una rampa in cemento. Le finiture sono con pavimento in cemento, pareti e soffitti intonacati, portone di accesso in metallo, impianto elettrico con canaline sottotraccia e punti luce a soffitto. Complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e conservazione dell'immobile.

4) Immobile D – garage (Mappale 1144 Subalterno 5) edificato nel 1972 di circa 29 mq, con altezza utile di 2,31 m, facente parte di un fabbricato residenziale realizzato con tipologia costruttiva tradizionale e precisamente con fondazioni in c.a., pilastri e travi misti a muratura portante in laterizio intonacato, solai in latero cemento e copertura a falde con manto in coppi. Il garage ha il pavimento posto a quota ribassata rispetto al piano campagna, circa meno cm 80, ed è accessibile mediante una rampa in cemento. Le finiture sono con pavimento in cemento, pareti e soffitti intonacati, portone di accesso in metallo con apertura basculante, impianto elettrico con canaline sottotraccia e punti luce a soffitto. Complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e conservazione dell'immobile.

In allegato **L1** si riporta la documentazione fotografica.

Riepilogo dati

1) Immobile A – capannone artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10)

Superficie lorda complessiva al piano terra circa mq 277 con portico di mq 25

È posto al piano terra e ufficio al piano primo di circa mq 22

L'edificio è stato costruito nell'anno 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 28/A; ha un'altezza interna di circa 6,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra;

Stato di manutenzione generale: normale.

2) Immobile B – capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3)



Superficie lorda complessiva circa mq 370

È posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nell'anno 1972 e ristrutturato nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 28/A; ha un'altezza media interna di 4,90 m

L'immobile è composto da 1 piano fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

3) Immobile C – magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6)

Superficie lorda complessiva circa mq 73

È posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nell'anno 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 28/A; ha un'altezza interna di 2,34 m

L'intero fabbricato è composto da 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: mediocre.

4) Immobile D – garage (Mappale 1144 Subalterno 5)

Superficie lorda complessiva circa mq 29

È posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nell'anno 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 28/A; ha un'altezza interna di 2,31 m

L'intero fabbricato è composto da 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Consistenza

1) **Immobile A** – capannone artigianale (Mappale 1197 Subalterno 10)



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone al Piano Terra	Superficie di pavimento	0	276,55	1,00	276,55	€ 550,00
Ufficio al Piano Primo	Superficie di pavimento	0	23,38	1,00	23,38	€ 550,00
Portico al Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	0	25,00	0,25	6,25	€ 550,00
			324,93		306,18	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 306.

Consistenza

2) **Immobile B** – capannone artigianale (Mappale 1144 Subalterno 3)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone al Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	0	370,15	1,00	370,15	€ 350,00
			370,15		370,15	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 370.

Consistenza

3) **Immobile C** – magazzino (Mappale 1144 Subalterno 6)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino al Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	0	73	1,00	73	€ 250,00
			73		73	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 73.



Consistenza**4) Immobile D – garage (Mappale 1144 Subalterno 5)**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage al Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	0	29	1,00	29	€ 250,00
			29		29	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 29.

LOTTO n. 2

un appartamento al piano primo (Mappale 1144 Subalterno 1), con ampia terrazza comune ad altro appartamento adiacente, e un garage al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 4), con vano scala e centrale termica, che costituiscono bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 2 del Mappale 1144.

Descrizione particolareggiata LOTTO n. 2

L'appartamento consta:

- al piano primo, di un soggiorno-pranzo di mq 26,24; una cucina di mq 8,61; un disimpegno mq 4,07; un ripostiglio di mq 5,72; una camera di mq 14,54; un bagno di mq 5,89; una seconda camera di mq 18,54; una terrazza di mq 10,05 e una terrazza di mq 75 di uso comune con l'appartamento adiacente;
- al piano terra, di un garage di mq 27,00; una centrale termica di mq 9,20 di uso comune con l'appartamento adiacente.

Le finiture interne dell'appartamento sono:

- porta ingresso in legno con serratura a un punto di chiusura;



- pavimenti zona giorno in laminato finto legno; cucina in piastrelle;
- pavimenti zona notte in laminato finto legno e piastrelle;
- pavimenti e rivestimenti parietali del bagno in piastrelle;
- sanitari in ceramica colore bianco (water, bidet, lavabo, vasca);
- serramenti in legno e protezione con scuri in legno alla padovana (due ante) in scadente stato di manutenzione;
- terrazza con parapetto in muratura intonacata, pavimento con piastrelle;
- terrazza di uso comune con pavimentazione in scadenti condizioni, in diversi punti la pavimentazione è infatti disgregata e sconnessa.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con canaline sottotraccia e punti luce a soffitto e parete; l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas e termosifoni in metallo. Gli impianti risultano funzionanti, ma necessitano della verifica di conformità alle nuove normative.

Consistenza

Appartamento e garage – piani terra e primo (Mappale 1144 Subalterni 1 e 4)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Primo	Superficie di pavimento	0	95,99	1,00	95,99	€ 350,00
Terrazza al Piano Primo	Superficie di pavimento	0	10,05	0,35	3,52	€ 350,00
Terrazza comune al Piano Primo	Superficie di pavimento	0	37,50	0,35	13,13	€ 350,00
Garage al Piano Terra C.T.	Sup. lorda di pavimento	0	27,00	0,40	10,80	€ 350,00
			170,54		123,44	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 123.

In allegato **L2** si riporta la documentazione fotografica.



LOTTO n. 3

un appartamento al piano primo (Mappale 1144 Subalterno 2), con ampia terrazza comune ad altro appartamento adiacente, un garage al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 7), e un magazzino al piano terra (Mappale 1144 Subalterno 12), con vano scala e centrale termica, che costituiscono bene comune non censibile ai Subalterni 1 e 2 del Mappale 1144.

<p style="text-align: center;">Descrizione particolareggiata LOTTO n. 3</p>
--

L'appartamento consta:

- al piano primo di ingresso mq 13,68; un soggiorno-pranzo di mq 25,83; una cucina di mq 14,96; una camera di mq 18,40; un bagno di mq 6,90; una seconda camera di mq 17,02; un ballatoio di mq 13,08 e una terrazza di mq 75 di uso comune con l'appartamento adiacente;
- al piano terra, di un garage di mq 29,93; una centrale termica di mq 9,20 di uso comune con l'appartamento adiacente.

Le finiture interne dell'abitazione sono:

- porta ingresso in legno con serratura a un punto di chiusura;
- pavimenti zona giorno in piastrelle;
- pavimenti zona notte in piastrelle;
- pavimenti e rivestimenti parietali del bagno in piastrelle;
- sanitari in ceramica bianca, costituiti da water, bidet, lavabo e vasca;
- serramenti in legno con vetro singolo e scuri in legno alla padovana risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (1972) in mediocri condizioni di manutenzione;
- ballatoio con parapetto in muratura e pavimento in piastrelle;



- terrazza di uso comune con pavimentazione in scadenti condizioni, in diversi punti la pavimentazione è infatti disgregata e sconnessa.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con canaline sottotraccia e punti luce a soffitto e parete; l'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas, ubicata nel vano centrale termica al piano terra, e termosifoni in metallo. Attualmente l'immobile non è abitato e gli impianti non sono funzionanti, inoltre necessitano della verifica di conformità alle nuove normative.

Consistenza

Appartamento, garage e magazzino – piani terra e primo (Mappale 1144 Subalterni 2 -7 e 12)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Primo	Superficie di pavimento	0	113,18	1,00	113,18	€ 350,00
Ballatoio al Piano Primo	Superficie di pavimento	0	13,08	0,35	4,58	€ 350,00
Terrazza comune al Piano Primo	Superficie di pavimento	0	37,50	0,35	13,13	€ 350,00
Magazzino al Piano terra C.T.	Sup. lorda di pavimento	0	128,32	0,40	51,33	€ 350,00
Garage al Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	0	29,93	0,40	11,97	€ 350,00
			322,01		194,19	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 194.

In allegato **L3** si riporta la documentazione fotografica.



12) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l’immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, al 100% di quelle interne ed esterne, al 50% di quelle a confine con altra proprietà.

LOTTO n. 1

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile A	Capannone	306	€ 550,00	€ 168.300,00
Immobile B	Capannone	370	€ 350,00	€ 129.500,00
Immobile C	Magazzino	73	€ 250,00	€ 18.250,00
Immobile D	Garage	29	€ 250,00	€ 7.250,00
				€ 323.300,00

LOTTO n. 2**Appartamento e garage**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Residenziale	123	€ 350,00	€ 43.050,00

LOTTO n. 3**Appartamento, garage e magazzino**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
02	Residenziale	194	€ 350,00	€ 67.900,00



13) Valutazione dei beni

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari.

Le indagini sono state eseguite considerando anche i valori statistici rilevati su banche dati come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

A) Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate:

nel predetto Osservatorio, per il Comune di Venezia, nel Semestre 1/2021, in zona denominata Suburbana/Malcontenta Zona Industriale, Codice di zona E29, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari:

- Capannoni Industriali: Minimo €/mq 610,00 – Massimo €/mq 770,00

si veda allegato **H1**

B) Valori rilevati su "Borsinoimmobiliare.it"

Per il Comune di Venezia, in zona denominata Malcontenta Zona Industriale, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo buono, i seguenti valori unitari:

□ Capannoni tipici:

- Valore minimo €/mq 444,00



- Valore medio €/mq 580,00
- Valore massimo €/mq 717,00
- Capannoni produttivi:
 - Valore minimo €/mq 457,00
 - Valore medio €/mq 597,00
 - Valore massimo €/mq 736,00

si veda allegato **H2**.

Nelle valutazioni sono stati considerati i seguenti fattori:

Per il Lotto n. 1

Fattori esterni

- contesto urbanistico ricadente in Zona Industriale di Marghera;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi e all'autostrada;
- sistema viario di accesso all'immobile;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene.

Fattori specifici

- immobili a destinazione produttiva (artigianale) – a magazzino e garage;
- vetustà dei beni immobili;
- dimensioni e superfici di piccolo taglio commerciale;
- stato di conservazione e manutenzione.

Per i Lotti n. 2 e n. 3

Fattori esterni

- contesto urbanistico ricadente in Zona Industriale di Marghera;
- ubicazione e posizione rispetto ai negozi e ai servizi;
- sistema viario di accesso all'immobile;



- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene.

Fattori specifici

- immobili a destinazione residenziale ubicati in zona impropria (industriale);
- vetustà dei beni immobili;
- dimensioni e superfici;
- finiture e impianti obsoleti;
- stato di conservazione e manutenzione.

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare ogni singolo lotto attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva.

Nel caso specifico in esame il valore di mercato medio unitario è stato così individuato:

LOTTO n. 1

Immobile A – valore commerciale € 550,00/mq

Immobile B – valore commerciale € 350,00/mq

Immobile C – valore commerciale € 250,00/mq

Immobile D – valore commerciale € 250,00/mq

LOTTI n. 2 e n. 3

appartamenti – valore commerciale € 350,00/mq

VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO n. 1

- **Immobile A** – valore commerciale € 550,00/mq



Valore commerciale attribuito, Immobile A

mq 306 x € 550,00 = € 168.300,00

A detrarre:

- costo per redazione di Certificazione Energetica - € 200,00

- costi per cancellazione / restrizione formalità pregiudiz. - € 433,00

Sommano € 167.667,00

Valore commerciale arrotondato € **167.000,00**

(euro-cento-sessanta- sette-mila)

- **Immobile B** – valore commerciale € **350,00/mq**

Valore commerciale attribuito, Immobile B

mq 370 x € 350,00 = € 129.500,00

A detrarre:

- costi per ripristino conformità edilizia/catastale - € 2.500,00

- costi per cancellazione / restrizione formalità pregiudiz. - € 433,00

Sommano € 126.567,00

Valore commerciale arrotondato € **127.000,00**

(euro-cento-venti-sette-mila)

- **Immobile C** – valore commerciale € **250,00/mq**

Valore commerciale attribuito, Immobile C

mq 73 x € 250,00 = € 18.250,00

A detrarre:

- costi per ripristino conformità edilizia/catastale - € 2.500,00

- costi per cancellazione formalità pregiudizievoli - € 433,00

Sommano € 15.317,00

Valore commerciale arrotondato € **15.000,00**

(euro-quinici-mila)



- **Immobile D** – valore commerciale € 250,00/mq

Valore commerciale attribuito, Immobile D

mq 29 x € 250,00 = € 7.250,00

A detrarre:

- costi per ripristino conformità edilizia/catastale - € 2.500,00

- costi per cancellazione / restrizione formalità pregiudiz. - € 433,00

Sommano € 4.317,00

Valore commerciale arrotondato € 4.000,00

(euro-quattro-mila)

Somma Valore commerciale del Lotto n. 1**(Immobili A + B + C + D):****€ 313.000,00****LOTTO n. 2**

Immobile residenziale (composto da appartamento e garage)

– valore commerciale € 350,00/mq

Valore commerciale attribuito

mq 123 x € 350,00 = € 43.050,00

A detrarre:

- costi per ripristino conformità edilizia/catastale - € 5.000,00

- costo per redazione di Certificazione Energetica - € 200,00

- costi per cancellazione / restrizione formalità pregiudiz. - € 432,00

Sommano € 37.418,00

Valore commerciale arrotondato

€ 37.000,00

(euro-trenta-sette-mila)



LOTTO n. 3

Immobile residenziale (composto da appartamento, garage e magazzino)

– valore commerciale € **350,00/mq**

Valore commerciale attribuito

mq 194 x € 350,00 = € 67.900,00

A detrarre:

- costi per ripristino conformità edilizia/catastale	- €	5.000,00
- costo per redazione di Certificazione Energetica	- €	200,00
- costi per cancellazione / restrizione formalità pregiudiz.	- €	<u>432,00</u>
Sommano	€	62.268,00

Valore commerciale arrotondato
(euro-sessanta-due-mila) € **62.000,00**

RIEPILOGO STIME**LOTTO n. 1:** Valore commerciale attribuito

- Immobile A (capannone artigianale con scoperto esclusivo, Mappale 1197 Subalterno 10)
€ 167.000,00

- Immobile B (capannone artigianale, Mappale 1144 Subalterno 3) € 127.000,00

- Immobile C (magazzino, Mappale 1144 Subalterno 6) € 15.000,00

- Immobile D (garage, Mappale 1144 Subalterno 5) € 4.000,00

Sommano € 313.000,00

Il più probabile valore dei beni, al netto delle detrazioni



e nello stato di fatto in cui si trovano € **313.000,00**

* * *

LOTTO n. 2: Valore commerciale attribuito

appartamento e garage (Mappale 1144

Subalterni 1 e 4)

Il più probabile valore dei beni, al netto delle detrazioni

e nello stato di fatto in cui si trovano € **37.000,00**

* * *

LOTTO n. 3: Valore commerciale attribuito

appartamento, garage e magazzino

(Mappale 1144 Subalterni 2 – 7 e 12)

Il più probabile valore dei beni, al netto delle detrazioni

e nello stato di fatto in cui si trovano € **62.000,00**

Totale (Lotto n. 1 + Lotto n. 2 + Lotto n. 3) € **412.000,00**

* * *

L'indicazione del prezzo di stima, sinora definito per gli immobili da liberi, viene ora precisato per gli immobili da occupati, nell'eventualità che sia confermato il contratto di locazione precedentemente ricordato:

1) Stima immobili da liberi: (Lotti n. 1 – 2 e 3) € **412.000,00**

(euro-quattrocento-dodici-mila)

2) Stima immobili da occupati: (Lotti n. 1 – 2 e 3)

€ 412.000,00 – 20% (€ 82.400,00) = € **329.600,00**

(euro-trecento-ventinovemila-seicento)

14) Spese condominiali

LOTTE n. 1 – n. 2 e n. 3



Non risulta costituito alcun condominio, pertanto non c'è amministratore e non ci sono spese condominiali.

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

LOTTI n. 1 – 2 e 3

Le cessioni degli immobili saranno soggette a:

- IVA 22%
 - CON REVERSE CHARGE se
l'aggiud. è soggetto passivo Iva
- Imposta di registro: € 200,00
- Imposta ipotecaria: 3% (con il minimo di € 200,00)
- Imposta catastale: 1% (con il minimo di € 200,00)
- Imposta di bollo: € 230,00
- Tassa ipotecaria: € 35,00
- Voltura catastale: € 35,00

16) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO n. 1

Si tratta dei seguenti beni:

- un capannone a uso artigianale al piano terra di circa 306 mq, adibito a officina meccanica, con spogliatoi – con servizi igienici e con ufficio al piano primo accessibile da scala esterna (Mappale 1197 Subalterno 10);
- un capannone a uso artigianale al piano terra di circa 370 mq, adibito a deposito automezzi, contiguo a una palazzina residenziale con magazzini e garage (Mappale 1144 Subalterno 3);
- un magazzino al piano terra di circa 73 mq (Mappale 1144 Subalterno 6);



- un garage al piano terra di circa 29 mq (Mappale 1144 Subalterno 5).

Diritto reale staggito e Quota proprietà:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Identificativo catastale:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi
Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di **Venezia** – **Via Malcontenta n. 32** (ora 28/A) –
zona censuaria 9 – Foglio 192 –

* **Mappale 1197 - Subalterno 10**, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 297 mq,
Superficie Catastale 649 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 276,10;

* **Mappale 1144 – Subalterno 3**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 347 mq,
Superficie Catastale 372 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 376,34;

* **Mappale 1144 – Subalterno 6**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 73 mq,
Superficie Catastale 81 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 79,17;

* **Mappale 1144 – Subalterno 5**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 28 mq,
Superficie Catastale 34 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 96,89.

VALORE DI STIMA:

1) Stima immobili da liberi: € **313.000,00**

(euro-trecentotredicimila)

2) Stima immobili da occupati:

€ 313.000,00 – 20% (€ 62.600,00) = € **250.400,00**

(euro-duecentocinquantamila-quattrocento)

LOTTO n. 2

Si tratta dei seguenti beni:

- un appartamento al piano primo, con ampia terrazza, quest'ultima comune con
altro appartamento adiacente, e un garage al piano terra, di 123 mq complessivi



(Mappale 1144 Subalterni 1 e 4).

Diritto reale staggito e Quota proprietà:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Identificativo catastale:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi
Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di **Venezia** – **Via Malcontenta n. 32** (ora 28/A) –
zona censuaria 9 – Foglio 192 – Mappale 1144 –

* **Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie
Catastale 134 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 306,78;**

* **Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 24 mq, Superficie
Catastale 28 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 83,05.**

VALORE DI STIMA:

1) Stima immobili da liberi: € 37.000,00

(euro-trentasettemila)

2) Stima immobili da occupati:

€ 37.000,00 – 20% (€ 7.400,00) = € **29.600,00**

(euro-ventinovemila-seicento)

LOTTO n. 3

Si tratta dei seguenti beni:

- un appartamento al piano primo, con ampia terrazza, quest'ultima comune con
altro appartamento adiacente, un garage al piano terra, e un magazzino al piano
terra, di 194 mq complessivi (Mappale 1144 Subalterni 2 – 7 e 12).

Diritto reale staggito e Quota proprietà:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Identificativo catastale:



Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di **Venezia** – **Via Malcontenta n. 32** (ora 28/A) – **zona censuaria 9** – **Foglio 192** – **Mappale 1144** –

* **Subalterno 2, Categoria A/3**, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 139 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 306,78;

* **Subalterno 7, Categoria C/6**, Classe 1, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 32 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 89,97;

* **Subalterno 12, Categoria A/10** (benché la categoria corrisponda a ufficio, si segnala che il vano è adibito a magazzino, come autorizzato anche da progetto edilizio), Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 133 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 1.386,30.

VALORE DI STIMA:

1) Stima immobili da liberi: € **62.000,00**

(euro-sessantaduemila)

2) Stima immobili da occupati:

€ 62.000,00 – 20% (€ 12.400,00) = € **49.600,00**

(euro-quarantanovemila-seicento)

* * *

Lo scrivente ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili alla stima dei beni in esame e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 07 Marzo 2022

L'Esperto stimatore

Arch. Stefano Barbazza



ALLEGATI

- A1) Visura camerale della società eseguita
- B1) Estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali 1197 e 1144
- B2) Elaborati planimetrici con evidenziato il Lotto n. 1
- B3) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 2
- B4) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 3
- B5-B6) Visura catastale e planimetria Mappale 1197 Subalterno 10 Lotto n. 1
- B7) Elaborato planimetrico Mappale 1197 Lotto n. 1
- B8) Visura al Catasto Terreni Mappale 1197
- B9-B10) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 3 Lotto n. 1
- B11-B12) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 6 Lotto n. 1
- B13-B14) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 5 Lotto n. 1
- B15) Elaborato planimetrico Mappale 1144 Lotti n. 1 – 2 e 3
- B16) Visura al Catasto Terreni Mappale 1144 Lotti n. 1 – 2 e 3
- B17-B18) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 1 Lotto n. 2
- B19-B20) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 4 Lotto n. 2
- B21-B22) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 2 Lotto n. 3
- B23-B24) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 7 Lotto n. 3
- B25-B26) Visura catastale e planimetria Mappale 1144 Subalterno 12 Lotto n. 3
- C1-C2-C3-C4) Documentazione edilizia Lotto n. 1
- C5-C6-C7) Documentazione edilizia Lotti n. 1 – 2 e 3
- C8) Documentazione edilizia Lotti n. 2 e 3
- D1) Stralcio del P.R.G.(P.I.) e relativi articoli
- E1-E2-E3-E4) Atti di provenienza
- E5-E6-E7) Convenzione – Atto d'Obbligo – Svincolo
- F1-F2-F3-F4) Contratti di locazione e relativa documentazione
- G1-G2-G3-G4) Ispezioni ipotecarie
- H1-H2) Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- L1) Documentazione fotografica Lotto n. 1
- L2) Documentazione fotografica Lotto n. 2
- L3) Documentazione fotografica Lotto n. 3

