

Tribunale di Venezia  
Liquidazione Giudiziale

XXXXXXXXXXXX S.r.l.

N. Gen. Rep. 21/2024

**Dott.ssa SARA PITINARI**

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

**Lotto 1 – Ufficio**  
**Lotto 2 - Laboratorio C/3**

**Esperto alla stima:** Gesumina Stefania Minoia  
**Codice fiscale:** MNIGMN64E62L736Q  
**Studio in:** S. Croce 266 - 30135 Venezia  
**Telefono:** 041721126  
**Email:** info@minoiaarchitetto.it  
**Pec:** gesumina.minoia@archiworldpec.it

## RIASSUNTO PERIZIA

**Bene:** via A. Segatti 22 - Dolo (VE) - 30031

**Descrizione generica:** Ufficio

**Identificativo Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo A:** via A. Segatti 22

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXXXXX S.r.l.

Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

RRII di Venezia Trascrizione in data 27/10/2014 ai NN. 26526/19111

Pignoramento a favore di XXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RRII di Venezia Trascrizione in data 05/03/2024 ai nn. 7337/5444

A favore della massa dei creditori

Contro XXXXXXXX S.r.l.;

Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RRII Venezia Iscrizione in data 11/01/2019 ai nn. 1155/169

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.;

Derivante da: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 590.010,94;

Importo capitale: € 295.005,47

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 188.938,50

**Bene:** Strada Nona di viale dell'Industria - Fosso' (VE) - 30030

**Descrizione generica:** Porzione di capannone

**Identificativo Lotto:** 001 - laboratorio C/3

**Corpo A:** Strada Nona di viale dell'Industria

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXXXX S.r.l.

Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

RRII di Venezia Trascrizione in data 27/10/2014 ai NN. 26526/19111

Pignoramento a favore di XXXX

Contro XXXXXXXXXXXX S.r.l.;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RRII di Venezia Trascrizione in data 05/03/2024 ai nn. 7337/5444

A favore della massa dei creditori

Contro XXXXXXXXXXXX S.r.;

Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RRII Venezia Iscrizione in data 11/01/2019 ai nn. 1155/169

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro XXXXXX S.r.l.;

Derivante da: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 590.010,94;

Importo capitale: € 295.005,47

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 207.822,00

## SOMMARIO

RIASSUNTO PERIZIA	02
QUESITO	05
PREMESSA	07
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	08
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	08
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	08
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	10
STATO DI POSSESSO E USO	16
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
SPESE Fisse DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	17
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	18
DIVISIBILITÀ	19
ELENCO ALLEGATI	19
IMPOSTA DI REGISTRO	20
SCHEMA DI VENDITA	20
LOTTO 02	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	21
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	21
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	21
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	24
STATO DI POSSESSO E USO	26
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
SPESE Fisse DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	27
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	27
DIVISIBILITÀ	29
ELENCO ALLEGATI	29
IMPOSTA DI REGISTRO	29
SCHEMA DI VENDITA	30

## QUESITO

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 proprietari** - 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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## PREMESSA

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, presso gli immobili ubicati a Dolo e a Fossò, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

**Dolo (VE)**

via A. Segatti 22

**Lotto: 001 - Ufficio****Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Si

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

XXXXXXS.r.l.

Codice fiscale: XXXXXXX

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità di cui si tratta è ubicata nei pressi del centro cittadino di Dolo e precisamente lungo l'asse che collega il centro urbano all'autostrada A4 (Torino-Trieste). L'edificio, lungo via B. Cairolì, risulta compatto ed è composto da fabbricati ad uso residenziale e commerciale che si elevano per tre/quattro piani fuori terra. Nell'intorno sono presenti ampi spazi di verde attrezzato.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** Zona B di completamento a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi offerti dalla zona:** uffici comunali, Esercizi commerciali, Sportelli bancari, scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Padova

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville della Riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio automobilistico locale 100 m, stazione ferroviaria 10 km, aeroporto internazionale Marco Polo 31 Km

**Identificativo corpo:** A.

Uffici e studi privati [A10] sito in via A. Segatti 22

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.



Piena proprietà  
Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.

Foglio 9, particella 599, subalterno 6, scheda catastale 5827, indirizzo via B, Cairoli, piano T - 1- 4, comune Dolo, categoria A10, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie 142,00 m<sup>2</sup>, rendita € 2.362,79

Derivante da:

Atto del 24/12/1999 Pubblico ufficiale RESSA MARIA CARMEL Sede PADOVA (PD)  
Repertorio n. 192644 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6647.1/2000 in atti dal 10/04/2000

Confini:

L'unità principale al piano primo confina a nord con via A. Segatti, a est la proprietà di terzi, con il vano scale condominiale e con la proiezione sullo scoperto condominiale, a sud con la proprietà di terzi e a ovest con via B. Cairoli. La soffitta confina a nord e a sud con la proprietà di terzi a est con il disobbligo comune e a ovest con la falda.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.

Foglio 9, particella 599, subalterno 31, scheda catastale 5827, indirizzo via B, Cairoli, piano T, comune Dolo, categoria C/6, classe 4, consistenza 11,00 m<sup>2</sup>, superficie 11,00 m<sup>2</sup>, rendita € 34,65

Derivante da:

Atto del 24/12/1999 Pubblico ufficiale RESSA MARIA CARMEL Sede PADOVA (PD)  
Repertorio n. 192644 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6647.1/2000 in atti dal 10/04/2000

Confini:

Il garage confina a nord e a sud con la proprietà di terzi, a est con il mapp. 1082 e a ovest con lo scoperto comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano difformità interne

Nuovo Docfa: € 50,00

Tecnico rilevatore: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.050,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1/59  
 Intestazione: Menegazzo Giovanni  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: fabbricato ad uso abitazioni e negozi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 30/12/1958 al n. di prot. 8372  
 Rilascio in data 11/02/1989  
 Abitabilità/agibilità in data 08/09/1961

Numero pratica: 475/1990  
 Intestazione: Menegazzo Giovanni  
 Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria  
 Per lavori: n. 06 garage in lamiera ondulata  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 29/03/1986  
 Rilascio in data 17/11/1990

Numero pratica: 499/2010  
 Intestazione: Menegazzo Giovanni  
 Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria  
 Per lavori: cambio destinazione d'uso da residenziale a uffici  
 Oggetto: Concessione in sanatoria  
 Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 4304  
 Rilascio in data 01/02/2010

**4.1.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne  
 Regularizzabile mediante: SCIA in Sanatoria  
 Diritti di segreteria: € 1.064,00  
 Tecnico rilevatore: € 1.000,00  
 Oneri Totali: **€ 2.064,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
---	------------------------------

<b>In forza della delibera:</b>	Deliberazione consiglio comunale DCC n. 7 del 21.02.2020
<b>Zona omogenea:</b>	Art. 22 Zone «B»
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.</li> <li>2. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso, servizi ed attività di interesse comune locale e generale;</li> <li>3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;</li> <li>b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio e non devono essere fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;</li> </ol> </li> <li>4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della Superficie netta di pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.</li> <li>5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in</li> </ol>

	<p>questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,90 mq/mq.</p> <p>6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.</p> <p>7. Per gli interventi con S.n.p. superiore a mq. 540, qualora l'Amministrazione comunale ritenga di chiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari sono da assoggettare a PUA o, in relazione al tipo di intervento previsto, a Permesso di Costruire convenzionato.</p> <p>8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) comma 1 dell'art. 1 i «lotti inedificati» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 art. 9.</p> <p>9. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera e) comma 1 del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq.</p> <p>10. Nel caso di PUA o di permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di cui ai commi da 6 a 9, la realizzazione degli standard di</p>
--	--

	<p>legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.</p> <p>11. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.;</p> <p>12. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.</p> <p>13. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.</p> <p>14. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona B, sono stabilite dal seguente comma 15.</p> <p>15. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi: Indice di edificabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq. Indice di copertura massimo = 35% Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00). La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento. Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del</p>
--	--

	<p>Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purché legittime). Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica: (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabile distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m. Distanza minima dalle strade = ml. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68. 14. La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

## Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

Si tratta di un appartamento ad uso ufficio ubicato al primo piano di un condominio posto su via B. Cairoli a Dolo e accessibile da via A. Segatti 22.

Il condominio privo di ascensore è comunque dotato di una comoda scala rivestita in marmo. L'unità si compone di un ampio ingresso/sala di attesa, ricavato demolendo le tramezze interne che dividevano, un ufficio, una sala riunioni, ricavata dalla fusione di due stanze, un corridoio e due bagni.

Due poggiali si aprono rispettivamente su via B. Cairoli e sul cortile interno.

Le finiture interne sono discrete: il pavimento è ovunque rifinito con palladiana in marmo ad eccezione della sala riunioni che è in parchetti disposti a spina di pesce e dei bagni che sono in piastrelle.

Il controsoffitto, posato in tutte le stanze, contiene anche le lampade per l'illuminazione.

I serramenti sono oscurati da tapparelle.

L'unità è dotata di impianti termico idrico sanitario elettrico e di condizionamento di cui non sono state riscontrate le certificazioni.

Nel cortile condominiale, accessibile da via A. Segatti è ubicato il garage in lamiera ondulata, chiuso da due porte a un'unica volata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX S.r.l.

Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 153,25

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'ufficio ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

La soffitta ha un'altezza massima interna di circa m. 1,95

Il garage ha un'altezza media interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e nessun piano interrato.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali del fabbricato: I condomini lamentano infiltrazioni al piano terra ma, durante l'ultima assemblea, non è stato deliberato alcun lavoro.

Il garage si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. Le superfici dei locali accessori non comunicanti sono calcolate al 20% (soffitta)

La superficie dell'autorimessa è calcolata al 50%.

Questo, in ottemperanza alle indicazioni in materia, così come sono definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	Sup. Lorda	142,00	1,00	142,00	€ 1.500,00
Garage	Sup. Lorda	11,25	0,50	5,63	€ 1.500,00
		<b>153,25</b>		<b>147,63</b>	

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Dolo Centrale/CENTRO STORICO

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1900

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXX S.R.L. C.F. OXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 08/01/2000, ai NN. 468/301.

#### Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Dolo (VE), via A. Segatti 22 **Libero**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

RRII di Venezia Trascrizione in data 05/03/2024 ai nn. 7337/5444

A favore della massa dei creditori



Contro Gamma Light Service Consulting S.r.l.;  
Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

RRII Venezia Iscrizione in data 11/01/2019 ai nn. 1155/169  
Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.;  
Derivante da: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE;  
Importo ipoteca: € 590.010,94;  
Importo capitale: € 295.005,47

**6.2.2 Pignoramenti:**

RRII di Venezia Trascrizione in data 27/10/2014 ai NN. 26526/19111  
Pignoramento a favore di Bellamio Paolo  
Contro XX S.r.l.;  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.506,86.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 6660,52.

Nello specifico:

Spese scadute € 5.032,41

Fattura avv. Gambato per recupero crediti pregressi: € 464,60

Imposta relativa al decreto ingiuntivo: € 208,75

Fattura avv. Mancuso per procedimento di liquidazione giudiziale: € 729,56

Fattura ditta CG Cecchini per sistemazione di un vetro sul parapetto del poggiolo dell'unità di proprietà DGL Consulting perché si era staccata la cornice inferiore ed il vetro era scivolato verso il basso, rischiando di cadere con rischi per l'incolumità dei passanti

**Millesimi di proprietà:** 66,980

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Dolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Dolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.650/m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare, Osservatorio del mercato Immobiliare.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 221.445,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	142,00	€ 1.500,00	€ 213.000,00
garage	5,63	€ 1.500,00	€ 8.445,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 221.445,00
Valore corpo	€ 221.445,00
Valore complessivo intero	€ 221.445,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 221.445,00
Valore di stima	€ 221.445,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	147,63	€ 221.445,00	€ 221.445,00

**8.4.4 Adeguaenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 22.144,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.660,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.114,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni non risultano comodamente frazionabili

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione:** € 588,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 188.938,50**

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

**Identificativo corpo:** A

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Si ipotizza la classe G

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I beni non risultano comodamente frazionabili

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

1. D\_NCEU Visura
2. D\_NCEU Estratto Mappa

3. D\_NCEU Planimetria sub 6
4. D\_NCEU Planimetria sub 31
5. D\_PRG Zonizzazione
6. D\_PI NTO
7. D\_PC 1/1959
8. D\_PC 1/1959 Abitabilità
9. D\_PE 475/1990
10. D\_PE 499/2010
11. D\_Rilievo Fotografico
12. D\_Rilievo
13. D\_Spese Condominiali
14. D\_RRII

Visure

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Il bene è soggetto a IVA

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Ufficio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. Foglio 9, particella 599, subalterno 6, scheda catastale 5827, indirizzo via B, Cairoli, piano T - 1- 4, comune Dolo, categoria A10, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie 142,00 m <sup>2</sup> , rendita € 2.362,79  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.r.l. Foglio 9, particella 599, subalterno 31, scheda catastale 5827, indirizzo via B, Cairoli, piano T, comune Dolo, categoria C/6, classe 4, consistenza 11,00 m <sup>2</sup> , superficie 11,00 m <sup>2</sup> , rendita € 34,65
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  <b>€ 188.938,50</b>

## FOSSÒ (VE)

Strada Nona di viale dell'Industria

### Lotto: 002 - Laboratorio C/3

#### Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

#### Risposta al secondo punto del quesito

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

##### Esecutato/i:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.r.l.

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità di cui si tratta è ubicata nella zona industriale di Fossò ed è distante circa 8 Km dalla SS309 Romea e 14 Km dal Casello autostradale Mirano-Dolo sulla A4.

Nella zona sono presenti ampie aree destinate a parcheggio.

**Caratteristiche zona:** artigianali e industriali normale

**Area urbanistica:** insediamento produttivo e artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Padova.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio automobilistico locale 700 m, stazione ferroviaria Padova 20 km, aeroporto internazionale Marco Polo 35 Km

**Identificativo corpo:** A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Strada Nona di viale dell'Industria

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.r.l.

Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.,

Foglio 1, particella 727, subalterno 9, scheda catastale VE0049950, indirizzo Strada Nona di viale dell'Industria, piano T - 1- 4, comune Fossò, categoria C/3, classe 2, consistenza 324 m2, superficie 362m2, rendita € 401,60

Derivante da:

Atto del 21/01/2005 Pubblico ufficiale NOTO NICOLO' Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 90410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3398.1/2005 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 23/02/2005

Confini:

L'unità confina a nord con il sub 10, a est con la Strada IX, a sud con il sub 8 e a ovest con lo scoperto condominiale sub 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 366/95

Intestazione: Immobiliare B.P. S.r.L.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/11/1995 al n. di prot. 8287/95

Rilascio in data 21/03/1996

Abitabilità/agibilità in data 18/10/1996 al n. di prot. 6930

Numero pratica: 140/1996

Intestazione: Immobiliare B.P. S.r.L.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: recinzione di fabbricato artigianale

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Presentazione in data 05/06/1996 al n. di prot. 3830

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 4.1.2 Conformità urbanistica:

## Laboratori per arti e mestieri [C3]

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Variante parziale n. 11 al Piano degli Interventi
<b>In forza della delibera:</b>	Consiglio Comunale n. 7 del 26/02/2024
<b>Zona omogenea:</b>	ZONA D
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>ART. 55 - Zone "D"</p> <p>1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:</p> <p>a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;</p> <p>b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.</p> <p>2) Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.</p> <p>3) Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le norme di zona e possono prevedere il frazionamento delle attività produttive, commerciali o assimilabili, senza aumento del numero delle unità abitative esistenti.</p> <p>4) Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p>a) l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere una s.l.p. di mq 150 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;</p>

	<p>b) è concessa la formazione di un solo accesso carraio e pedonale comune per l'attività e per l'abitazione; c. l'abitazione dovrà essere dotata di superfici per parcheggi previsti dall'art. 14;</p> <p>5) È ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti.</p> <p>6) Nelle zone "D" il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 12 e rapporto di copertura pari a 60%.</p> <p>7) Oltre al rapporto massimo di copertura è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del Codice civile.</p> <p>8) È ammessa la realizzazione di manufatti sul confine verso la strada solo nel caso che siano adibiti a portineria. In questo caso è obbligatorio il mantenimento di tale uso.</p> <p>9) È consentita la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati, a condizione che la rampa di accesso ed i posti auto siano adeguatamente schermati all'interno della cortina muraria dell'edificio.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



## Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto A

Si tratta di una porzione di un più ampio capannone a schiera dotato di spazio esterno di manovra di pertinenza esclusiva e dello spazio condominiale retrostante.

L'unità in ottime condizioni di manutenzione, si presenta come un vano a doppia altezza di circa al cui interno sono ubicati due blocchi, contenenti, al piano terra, un piccolo ufficio, i servizi igienici, la ct e al piano ammezzato due soppalchi.

Il sistema costruttivo è di tipo prefabbricato con strutture in cemento armato precompresso, copertura con tegole alari in c.a.p. e aperture a shed.

Ampie finestrate sono poste sui lati corti dell'unità.

L'unità è dotata di un portone carrabile a tutt'altezza posto sul retro.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti installati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX S.r.l.

Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 362,00

È posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 6

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e nessun piano interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato appare in buone condizioni di manutenzione

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Questo, in ottemperanza alle indicazioni in materia, così come sono definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio	Sup Lorda	362,00	1,00	362,00	€ 650,00
		<b>362,00</b>		<b>362,00</b>	

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2  
 Zona: Fossò Suburbana/Zona Industriale  
 Tipo di destinazione: Produttiva  
 Tipologia: Capannoni industriali  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Ottimo  
 Valore di mercato min (€/mq): € 580,00  
 Valore di mercato max (€/mq): € 730,00

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 16/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 16/02/2005, ai NN. 5730/3398.

#### Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Fosso' (VE), Strada Nona di viale dell'Industria **Libero**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

RRII di Venezia Trascrizione in data 05/03/2024 ai nn. 7337/5444

A favore della massa dei creditori

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.r.;

Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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

Nessuna.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

RRII Venezia Iscrizione in data 11/01/2019 ai nn. 1155/169  
 Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata  
 A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.;  
 Derivante da: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE;  
 Importo ipoteca: € 590.010,94;  
 Importo capitale: € 295.005,47

**6.2.2 Pignoramenti:**

RRII di Venezia Trascrizione in data 27/10/2014 ai NN. 26526/19111  
 Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.;  
 Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 755,67.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.360,71.

**Millesimi di proprietà:** € 85,942

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

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Fosso;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fosso;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 655/m<sup>2</sup>;  
 Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**8.3.3 Valutazione corpi:****A. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio	362,00	€ 650,00	€ 235.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 235.300,00
Valore corpo			€ 235.300,00
Valore complessivo intero			€ 235.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 235.300,00
Valore di stima			€ 235.300,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	362,00	€ 235.300,00	€ 235.300,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 23.530,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.360,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente frazionabile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione:** € 588,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **207.822,00**

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

**Identificativo corpo:** A

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Si ipotizza F

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente frazionabile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

1. F\_NCEU Visura
2. F\_NCEU Estratto Mappa
3. F\_NCEU Elaborato Planimetrico
4. F\_NCEU Elaborato Planimetrico subalterni
5. F\_NCEU Planimetria
6. F\_PI Zonizzazione
7. F\_PI NTO
8. F\_CDU
9. F\_PE 366-95
10. F\_PE 366-95 Grafici
11. F\_PE 366-95 Agibilità
12. F\_PE 140-96
13. F\_Rilievo Fotografico
14. F\_Rilievo
15. F\_Spese Condominiali
16. F\_RRII Visure

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Il bene è soggetto a IVA

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Laboratorio C/3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. Foglio 1, particella 727, subalterno 9, scheda catastale VE0049950, indirizzo Strada Nona di viale dell'Industria, piano T - 1- 4, comune Fossò, categoria C/3, classe 2, consistenza 324,00 m <sup>2</sup> , superficie 362,00 m <sup>2</sup> , rendita € 401,60
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  <b>€ 207.822,00</b>

Data generazione:  
26-07-2024 10:07

L'Esperto alla stima  
**Gesumina Stefania Minoia**