

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: “ **CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E  
VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**”  
con avv. Gianni Solinas

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **273/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: [15.06.2021 ore 10:00](#)

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa M.Gasparini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Immobili a Chirignago -**  
**Mestre(Venezia)**

**Esperto alla stima:** Arch. Susanna Tiepolo  
**Codice fiscale:** TPLSNN67D51F904X  
**Partita IVA:** 03334040270  
**Studio in:** Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)  
**Telefono:** 041.441266  
**Fax:** 041.441266  
**Email:** tiepolosusy@libero.it  
**Pec:** susanna.tiepolo@archiworldpec.it

## RIASSUNTO

### 1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni :

#### ISCRIZIONI :

**Iscrizione del 10/09/2019 ai n.ri 30268/5321**, derivante da mutuo del 3/11/1999, rep. 56055 stipulato dal notaio Vianini Carlo a favore di CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Treviso e a carico di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per capitale, in rinnovazione dell'iscrizione in data 11.11.1999 ai n.ri. 33437/7972

#### TRASCRIZIONI :

**Trascrizione del 10.09.2017 ai n.ri 39423/26307** dipendente dal decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo di debitore, a favore di massa dei creditori e a carico di " [REDACTED] [REDACTED]

**Pignoramento immobiliare nn. R.P. 22618 R.G. 32588 trascritto a Venezia il 11/11/2020 verbale di pignoramento immobili del 14.10.2020 n.3738/2020** a favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SCPA con sede a Treviso (TV) CF: 00176640266, contro [REDACTED] quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/ (intero) della proprietà superficiataria di beni immobili siti nel Comune di Mestre- Chirignago (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 181 particella 2066 così censiti :

**IMMOBILE 1** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 181 particella 2066 sub. 25** Natura , **C/2** magazzini e locali di deposito- *consistenza 37 mq, Via Fratelli Cavanis – piano S1*

**IMMOBILE 2** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 181 particella 2066 sub. 26** Natura , **C/6** autorimesse - *consistenza 24 mq, Via Fratelli Cavanis – piano S1*

**IMMOBILE 3** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 181 particella 2066 sub. 27** Natura , **C/6** autorimesse - *consistenza 33 mq, Via Fratelli Cavanis – piano S1*

**IMMOBILE 4** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 181 particella 2066 sub. 135** Natura , **C/1** negozio-botteghe - *consistenza 57 mq, Via Fratelli Cavanis civ. 46 – piano T*





4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto C	(Quesito n. 4) .26
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto C	(Quesito n. 5) .28
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto C	(Quesito n. 6) .29
6.1 Vincoli ed oneri giuridici :.....	29
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :.....	30
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto C	(Quesito n. 7) .30
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico C(Quesito n. 8) .....	31
8.1.1 Criterio di stima :.....	31
8.Bis Verifica classamento energetico lotto C	(Quesito n. 8) .32
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto C	(Quesito n.9) ..32
10. ALLEGATI LOTTO C	(Quesito n.10) 32
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO lotto C	(Quesito n.11) 33
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto C	(Quesito n 12) 33

## 1 PREMESSA

Con disposizione del 19 Gennaio 2021, il G. E. M. Gasparini, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 26.01.2021 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 26.01.2021 (**all.02**) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati secondo il modello inviato in data 19.01.2021 :**

- 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 e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**  
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);  
atti di asservimento urbanistici;  
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge  
Altri pesi o limitazioni d'uso;
  - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - I. iscrizioni;

II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;**
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10) alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 ad 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:
  - lotto;
  - diritto reale staggito;
  - quota di proprietà;
  - identificazione catastale;
  - 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 è pregato di 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

### **1.1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 (Quesito n. 1)**

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' ex art.567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario ventennale , prodotto dal Notaio Studio Notarile Giopato – Notaio Giovanna Giopato con sede in Treviso (TV) del 29.12.2020 depositato in cancelleria in data 26.01.2021

### **2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

**(Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 25.02.2021 presso Camera di Commercio di Venezia , si possono riportare i dati sulla società esecutataj :



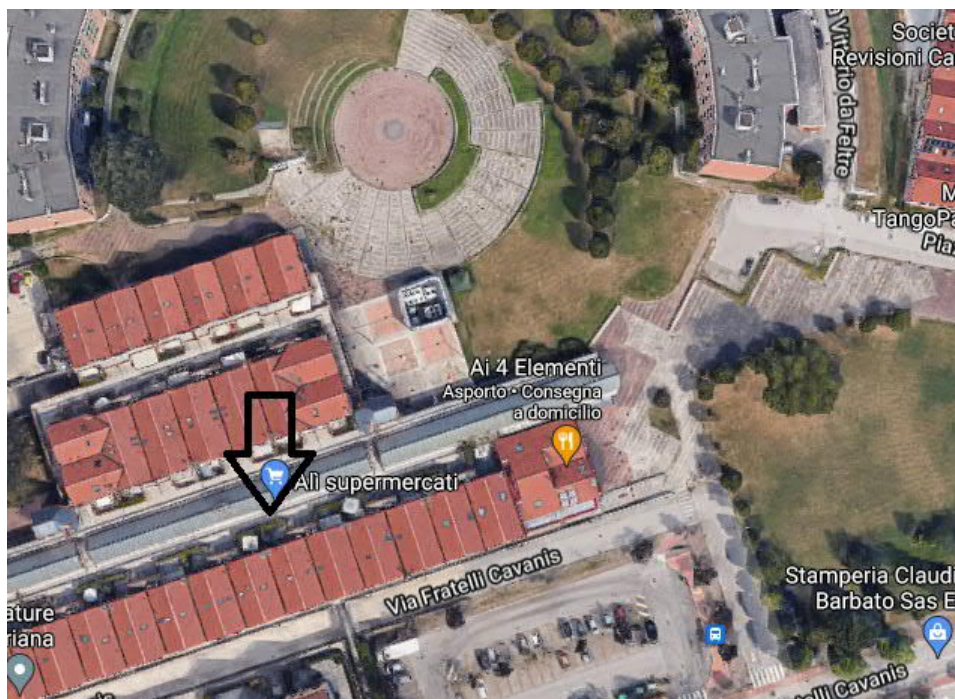
(all.04)

### 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

(Quesito n.3)

*Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti*

Previo sopralluogo, effettuato in data ,11.02.2021 con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza del custode nominato, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e sono situati in Comune di Venezia, località Chirignago Via Fratelli Cavanis civ.46, ,(all.03)



Localizzazione Aerea immobili pignorati

Quota e tipologia del diritto :

1/1 della , **Piena proprietà superficiaria di** [REDACTED]

dei beni immobili appresi alla procedura secondo il pignoramento , e più precisamente :

**il pignoramento immobiliare** trascritto a Venezia in data 11.11.2020

ai n.ri, **R.G. 32588** e **R.P. 22618** a favore di **BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** CF: 00176640266 contro [REDACTED]. quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario , per la quota di 1/1 (intero) e complessivamente del diritto di 1/1 della proprietà superficiaria di beni immobili siti nel Comune di Venezia (VE), così censite al CATASTO FABBRICATI, del Comune di Venezia FG. 181 particella 2066 così censiti :

**IMMOBILE 1** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 181 **particella 2066 sub. 25** Natura , C/2 magazzini e locali di deposito- *consistenza 37 mq,via Fratelli Cavanis, civ.- piano S1*

**IMMOBILE 2** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 181 **particella 2066 sub. 26** Natura , C/6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse- *consistenza 24 mq,via Fratelli Cavanis, civ.- piano S1*

**IMMOBILE 3** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 181 **particella 2066 sub. 27** Natura , C/6 stalle,scuderie,rimesse,autorimesse- *consistenza 33 mq,via Fratelli Cavanis, civ.- piano S1*

**IMMOBILE 4** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 181 **particella 2066 sub. 135** Natura , C/1 negozi e botteghe- *consistenza 57 mq,via Fratelli Cavanis, civ 46.- piano T*

**IMMOBILE 5** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 181 **particella 2066 sub. 147** Natura , C/1 negozi e botteghe- *consistenza 61 mq,via Fratelli Cavanis, civ 46.- piano T*

**IMMOBILE 4** : Comune di Venezia (VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 181 **particella 2066 sub. 148** Natura , C/1 negozi e botteghe- *consistenza 64 mq,via Fratelli Cavanis, civ 46.- piano T*

**Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali** : beni intestati a :

1. Comune di Venezia (VE) con sede in Venezia (in proprietà per l'area)
2. [REDACTED]  
(proprietà superficiaria 1/1)

**Comune di Venezia – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :**

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	181	2066	25	Via F.lli Cavanis 44	S1	C/2	5	37 mq	47 mq	40,13

**Comune di Venezia – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :**



DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	181	2066	26	Via F.lli Cavanis 44	S1	C/6	2	24 mq	28 mq	97,92

**Comune di Venezia – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :**

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	181	2066	27	Via F.lli Cavanis 44	S1	C/6	1	33 mq	40 mq	114,19

**Comune di Venezia – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :**

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	181	2066	135	Via F.lli Cavanis 46	T	C/1	9	57 mq	65 mq	1.354,15

**Comune di Venezia – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :**

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	181	2066	147	Via F.lli Cavanis 46	T	C/1	9	61 mq	70 mq	1.449,18

**Comune di Venezia – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :**

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.cat.	€
	181	2066	148	Via F.lli Cavanis 46	T	C/1	9	64 mq	68 mq	1.520,45

**Formazione dei lotti di vendita .....**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , sono composti da più immobili distinti catastalmente con ingressi autonomi. Sono composti da tre immobili ad uso negozio, allo stato attuale tutti e tre collegati, senza divisori interni, oltre a un deposito e due garage interrati. La sottoscritta, vista la facile possibilità di rendere indipendenti i negozi e i garage, ha deciso di formare tre lotti di vendita distinti così denominati

**: Lotto A composto da 3 negozi al P.T., di cui uno, il sub.135, collegato al magazzino che si trova al P.S1, tramite montacarichi**

**Lotto B composto da 1 garage al piano S1**

## Lotto C composto da 1 garage al piano S1

### Valutazione lotto A

**LOTTO UNICO A** (composto da 3 negozi al P.T., di cui uno, collegato al magazzino al P.S1) definiti con **fg. 181 il mapp. 2066 sub. 135 – sub. 147 -148 e sub.25**

#### **Confini :**

Per quanto riguarda i confini attuali degli immobili appartenenti al lotto A, il mappale 2066 sub. 135 (negozi) confina a Nord -Ovest con il sub.148, a Est con altro negozio sub. 136, a Ovest con il sub.134 (negozi) infine a Sud con il sub.3 (corridoio condominiale, comune a tutti i negozi). Il sub. 147 confina a Ovest con il sub.146, a Nord con la galleria commerciale (sub.3) a Est con il sub.148, a Sud con il sub.134. Il mappale sub.148, confina a Ovest con il sub.147, a Nord con la galleria commerciale, (sub.3) a Est con il sub.149, a sud con il sub.135. Il mappale 2066 sub.25 (magazzino interrato) confina a Nord-Ovest con il sub.24, a Nord con il sub.26 a Nord.Est con il sub.52, a Sud, con la corsia di manovra, posta al piano primo sottostrada.

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un manufatto edilizio ad uso commerciale, composto da tre negozi, uniti tra di loro, a formare un unico grande spazio commerciale. La struttura è realizzata con travi e pilastri prefabbricati, posto all'interno di un centro commerciale misto residenziale, nella località di Chirignago, località in provincia di Venezia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** “ zona PEEP” con traffico locale per i residenti con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti zone limitrofe :** centri limitrofi di rilievo : Mestre- Venezia,

**Caratteristiche zone limitrofe :** residenziali ,commerciali, produttive

**Attrazioni paesaggistiche :** Venezia e la sua laguna, Riviera del Brenta

**Attrazioni storiche :** Venezia e il centro storico

**Principali collegamenti pubblici :** servizi di autobus urbani, ferrovia

#### **4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre (VE), presso l'Archivio Pertini in più date, per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio costruito in zona PEEP.

Le costruzioni sono legittime in base alle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Venezia :

Concessione Edilizia del 1.04.1998 prot. 82343/756997 (all.21)

Variante alla Concessione Edilizia in data 27.10.2000 prot. 15309 (all.22)

Agibilità del 01.10.2002 prot.369673 (all.23)

#### 4.1 Conformità edilizia

Conforme a quanto depositato in Comune di Venezia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica.

<b>STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO</b>	Variante PRG per la terraferma-ambito di urbanizzazione consolidata-Variante al P.A.T., approvata con D.C.C. n.6 del 06/02/2020 <b>AREA PEEP di iniziativa pubblica già realizzato</b>
<b>IN FORZA DI DELIBERA</b>	<b>D.G.R.V. n.3904 del 3.12.2004 e D.G.R.V. n.2141 del 29.07.2008</b>
<b>Norme tecniche di attuazione</b>	<b>Art.26 –art.4- art.1</b>
<b>Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità</b>	<b>NO</b>
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari</b>	<b>SI (convenzione Edilizia con atto notarile Rep.56054 del 3.11.1999)</b>

#### LOTTO UNICO

**Stato di manutenzione generale:** discreto

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima è (vedi doc. fotografica all.24)

#### **Caratteristiche descrittive :**

**Strutture verticali:**

**materiale :** muratura portante in CA

**Infissi esterni :**

**tipologia :** vetrine con portafinestra **materiale :** alluminio verniciato **protezione :** non presente **condizioni :** discrete

**Infissi interni :**

**tipologia :** porte a battente **materiale :** legno **condizioni :** normali

**Pavimentazione interna :** **materiale** : pavimento in piastrelle in gres, nei bagni, presentano rivestimento in ceramica.

**condizioni** : sufficienti

**Impianto riscaldamento:** **non presente**

**Impianto idrico:** **tipologia:** con tubazioni sottotraccia.

**conformità:** da verificare

**Impianto elettrico** **tipologia** : sottotraccia

**conformità:** da verificare

**Impianto condizionamento** **non presente**

**Impianto riscaldamento** **non presente**

Si precisa che sono presenti n.3 areotermi a soffitto, usati per il riscaldamento, il quale era centralizzato ed è stato dismesso. Gli areotermi a soffitto, sono utilizzati ora solo come ventilatori ad aria, ma possono essere predisposti per il riscaldamento autonomo.

**Impianto di allarme** **Tipologia** : volumetrico su tutti gli ambienti

**Impianto antincendio** **Tipologia** : estintori a parete

#### INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PARAMETRO sup lorda di pavimento	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
piano terra sub.147	61 mq	61 mq	1	61 mq
piano terra sub.148	61 mq	61 mq	1	61 mq
piano terra negozio sub.135	59 mq	59 mq	1	59 mq
Magazzino piano S1	37 mq	37 mq	0,60	22,20 mq

totale		218		203,20
--------	--	-----	--	--------

#### 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A (Quesito n. 5)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 13.10.2020 dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. Il di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 14.02.2021, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Anteriormente al ventennio, Il Comune di Venezia, risulta proprietario dell'area su cui insistono le unità oggetto di pignoramento immobiliare.

**In data 3/11/99, Rep. 56054** , con atto di convenzione edilizia, redatto dal Notaio Vianini Carlo, trascritto a Venezia il 11.11. 1999, ai numeri RG. 33436/20532 viene ceduto il diritto di superficie alle ditte " [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] – e " [REDACTED] " con sede legale in [REDACTED]

**In data 30.07.2003, con Rep. 25170** a cura del Notaio Dalla Valle Albano, trascritto a Venezia il 06/08/2003 ai nn. RG. 32293 Rp. 20802 , gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti alla [REDACTED] per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, la quale diviene proprietaria dei beni appresi alla presente procedura per il diritto di proprietà superficiataria ( la proprietà del suolo resta di proprietà del Comune di Venezia).

Gli immobili ad uso negozio e magazzino, oggetto di pignoramento , risultano attualmente liberi .

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
  - II. *atti di asservimento urbanistici;*
  - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
  - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
  - I. *iscrizioni;*
  - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*



**7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A (Quesito n. 7)**

*Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;*

Gli immobili sono inseriti all'interno della gestione del " CONDOMINIO GALLERIA " amministrato dalla studio con amministratore [REDACTED]

I millesimi di proprietà corrispondenti alle unità immobiliari, sono indicati nella tabella generale delle spese ripartite con le lettere N.5 (Mill. Di proprietà 7,351) – N.17(Mill. Di proprietà 7,216) - N.32(Mill. Di proprietà 7,351) – G.17, (Mill. Di proprietà 2,656) G18(Mill. Di proprietà 1,287) ,G.19 (Mill. Di proprietà 1,755).

Le spese condominiali di gestione si riferiscono alla pulizia generale, manutenzione e gestione .(sono escluse le spese di riscaldamento,luce e acqua). Per il lotto A, corrispondente a N.17, N.5, N.32 e G.17, sono state addebitate per l'anno 2019-2020 complessivamente circa € 1.230, 00 (vedi **all. 17-18** ).

**8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico A (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;*

Trattasi di 4 unità immobiliari autonome catastalmente , tre negozi al piano terra , e un magazzino al piano primo sottostrada collegato al negozio (sub.135) attraverso un montacarichi elettrico, motocolonna (della portata max di kg.1000) delle dimensioni di 2 m x 1,60, allo stato attuale funzionante. Il negozio definito con il sub. 135 è provvisto di un piccolo bagno, posizionato vicino al montacarichi. Tale locale è composto da antibagno con il lavabo e lo scaldabagno per l'acqua e il locale con il servizio wc. Il negozio è pavimentato con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate al civile, mentre il soffitto è realizzato con pannelli in cls tipo predalles. Le vetrine, di questo negozio, costituite da serramenti in alluminio verniciato, si trovano dalla parte opposta rispetto alla galleria commerciale e attualmente, tale negozio è collegato agli altri due negozi oggetto di pignoramento. Le altre due unità commerciali, che unite al sub.135, formano fisicamente un unico spazio commerciale, hanno l'accesso dalla galleria commerciale. I serramenti sono in alluminio verniciato, e per ogni negozio, corrispondono tre vetrine e una porta vetrina. I due negozi godono di un unico bagno dotato di antibagno con il lavabo e lo scaldabagno per l'acqua e il locale con il servizio wc. Anche questi due negozi sono pavimentati con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate al civile, mentre il soffitto è controsoffittato con pannelli isolanti in Celenit solo per il negozio identificato con il sub.147. Le pareti sono intonacate e dipinte, solo in alcuni punti, in corrispondenza della vetrina verso la galleria commerciale, la pittura è scrostata lungo i pilastri di attacco al serramento.

**8.1.1 Criterio di stima :**

METODI DI STIMA ADOTTATI :

**“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “**

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (secondo semestre 2020) indica : - per il territorio Comunale di Mestre in zona Chirignago, zona semicentrale, per negozi commerciali in buono stato di conservazione valori oscillanti tra un min di €/mq. 1.100,00 e un max. di €/mq. di 1600. L'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto, sia dal punto di vista impiantistico che nelle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte) tuttavia, vista la situazione di mercato per il commerciale, assai stagnante, e verificati alcuni prezzi di vendita di immobili simili nella stessa zona di riferimento, la sottoscritta ritiene di attribuire un valore massimo pari a € 1100,00 al mq.

Valore di stima immobile :

€ 1100,00 X 203,20 MQ = € 223.520,00

L'importo calcolato dalla sottoscritta corrisponde alla stima degli immobili sottoposti al libero mercato e risulta superiore a quella stabilita dal Comune di Venezia come prezzo massimo di cessione.

**IN QUESTA STIMA SI DOVRA' TENER CONTO DEL IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE CALCOLATO DAL COMUNE DI VENEZIA, CHE PER TALI IMMOBILI IN TOTALE CORRISPONDE A € 212.975,01**

**INOLTRE, COME STABILISCE LA CONVENZIONE, AL COMUNE DI VENEZIA, DOVRA' ESSERE RICHIESTO IL NULLA OSTA, CON ALLEGATO IL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA REGOLARMENTE REGISTRATO.**

La sottoscritta ha richiesto al Comune di Venezia, l'aggiornamento del prezzo massimo di cessione dell'unità minima ad uso commerciale relativi alle proprietà oggetto di pignoramento in diritto di superficie. ( vedi **all.16**).

**8.Bis Verifica classamento energetico lotto A (Quesito n. 8)**

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE . L'immobile risulta in classe energetica E, come da attestato prodotto in data 25.06.2018 codice identificativo n.58268/2018

**Nella stima vengono detratti i seguenti importi :**

- **detrazione per cancellazione formalità € 294,00 a carico della procedura**

**9. VALUTAZIONE Lotto A (Quesito n.9)**

Valutazione del corpo A, costituito da tre negozi e un magazzino collegato



<b>LOTTO A DI VENDITA in Via F.Ili Cavanis 46 – Chirignago- MESTRE (VE)</b>	
<b>Valore di stima Fg. 181 Mapp.2066 sub. 135(negozi) sub. 147(negozi) sub.148 (negozi) e sub.25 (deposito)</b>	
Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intera proprietà superficiataria )	<b>€ 223.520,00</b>
Valore di stima quota pignorata 1/1(dell'intera proprietà superficiataria ) stabilito dal Comune come prezzo massimo di cessione	<b>€ 212.975,01</b>
Valore di stima arrotondato per difetto stabilito dal Comune come prezzo massimo di cessione	<b>€ 212.900,00</b>

Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà superficiataria)  
 € 223.520,00 (duecentoventitremilacinquecentoventieuro) stimato dal CTU  
 Valore di stima stabilito dal Comune, come prezzo massimo di cessione da sottoporre alla vendita € 212.900,00 (duecentododicimilanovecentoeuro)

#### **10. ALLEGATI LOTTO A (Quesito n.10)**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Incarico del 19.01.2021
- All.02 Verbale di giuramento telematico di accettazione incarico
- All.03 Verbale di sopralluogo del 17.02.2021
- All.04 Visura camerale SAE
- All.05 Convenzione – Trascrizione
- All.05.A Convenzione
- All.06 Estratto mappa Comune di Venezia fg.181 particella 2066
- All.07 Elaborato planimetrico fg. 181 particella 2066
- All.08 PLN sub. 135 negozio
- All.09 PLN sub. 147 negozio
- All.10 PLN sub. 148 negozio
- All.11 PLN sub. 25 magazzino
- All.12 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub.135 (negozi)
- All.13 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 147 (deposito)
- All.14 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 148 (deposito)
- All.15 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 25 (deposito)
- All.16 Aggiornamento prezzo Comune di Venezia
- All.17 Doc. Amministratore
- All.18 Millesimi Condominiali
- All.19 Attestato APE



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti zone limitrofe** : centri limitrofi di rilievo : Venezia, Mestre

**Caratteristiche zone limitrofe** : residenziali ,commerciali, produttive

**Attrazioni paesaggistiche** : Laguna di Venezia,Riviera del Brenta

**Attrazioni storiche** : Venezia e la laguna.

**Principali collegamenti pubblici** : servizi di autobus urbani, ferrovia

#### **4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto B (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verificati, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre (VE) in più date, per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

##### **Dal punto di vista urbanistico/edilizio –mapp. 2066 sub. 26**

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre (VE), presso l'Archivio Pertini in più date, per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio costruito in zona PEEP, realizzato intorno alla fine degli anni 90.

Le costruzioni sono legittime in base alle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Venezia :

**Concessione Edilizia del 1.04.1998 prot. 82343/756997 (vedi all.21)**

**Variante alla Concessione Edilizia in data 27.10.2000 prot. 15309 (vedi all.22)**

**Agibilità del 01.10.2002 prot.369673 (vedi all.23)**

#### **4.1 Conformità edilizia**

Si dichiara la conformità edilizia

##### **4.1.2 Conformità urbanistica.**

<b>STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO</b>	Variante PRG per la terraferma-ambito di urbanizzazione consolidata-Variante al P.A.T., approvata con D.C.C. n.6 del 06/02/2020 <b>AREA PEEP di iniziativa pubblica già realizzato</b>
<b>IN FORZA DI DELIBERA</b>	<b>D.G.R.V. n.3904 del 3.12.2004 e</b>

	<b>D.G.R.V. n.2141 del 29.07.2008</b>
<b>Norme tecniche di attuazione</b>	<b>Art.26 –art.4- art.1</b>
<b>Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità</b>	<b>NO</b>
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari</b>	<b>SI (convenzione Edilizia con atto notarile Rep.56054 del 3.11.1999)</b>

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità urbanistica e/o edilizia

#### **LOTTO UNICO**

L'Immobile oggetto di stima è costituito da un garage posto al piano primo sottostrada, a cui si accede tramite rampa da Via Fratelli Cavanis n.46

**Stato di manutenzione generale:** normale

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima è (vedi doc. fotografica (all.24)

#### **Caratteristiche descrittive :**

**Strutture verticali:** **materiale :** setti portanti in CA

**Infissi esterni :** **tipologia :** l'unico presente è costituito da un serramento basculante in ferro con apertura manuale.

**Pavimentazione interna :** **materiale :** l'intero pavimento è costituito da pavimento in quarzo tipo industriale

**Soffitto :** il solaio è costituito da pannelli di cemento tipo predalle

**Pareti :** **materiale :** intonacate al civile dipinto

**Impianti :** è presente solo l'impianto elettrico, con conformità da verificare.

#### **INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

DESTINAZIONE	PARAMETRO sup lorda di pavimento	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
piano interrato	24	24	0.60	14,40

#### 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI **Lotto B** (Quesito n. 5)

*Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;*

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 13.10.2020 dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 14.02.2021, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Anteriormente al ventennio, Il Comune di Venezia, risulta proprietario dell'area su cui insistono le unità oggetto di pignoramento immobiliare.

**In data 3/11/99, Rep. 56054** , con atto di convenzione edilizia, redatto dal Notaio Vianini Carlo, trascritto a Venezia il 11.11. 1999, ai numeri RG. 33436/20532 viene ceduto il diritto di superficie alle ditte " ██████████ ██████████ con sede legale in ██████████ - e ██████████ ██████████ " con sede legale in ██████████

**In data 30.07.2003, con Rep. 25170** a cura del Notaio Dalla Valle Albano, trascritto a Venezia il 06/08/2003 ai nn. RG. 32293 Rp. 20802 , gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti alla ██████████ ██████████ per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, la quale diviene proprietaria dei beni appresi alla presente procedura per il diritto di proprietà superficiataria ( la proprietà del suolo resta di proprietà del Comune di Venezia).

L'immobile ad uso garage, oggetto di pignoramento , risulta attualmente libero .

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI **Lotto B** (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

- a. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - I. domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
  - II. atti di asservimento urbanistici;
  - III. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;
- IV. Altri pesi o limitazioni d'uso;

- b. Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- I. iscrizioni;
  - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.”

## 6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

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

Nessuna

### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

Convenzione urbanistica trascritta a Venezia in data 11.11.1999 RG. 33436 Rp. 20532, con atto del Notaio Vianini Carlo del 2/11/1999 (vedi **all. 05** )

### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :

### 6.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione del 10.09.2019 ai n.ri 30268/5321, derivante da mutuo del 03/11/1999 rep. 56055 del Notaio Viviani Carlo a favore di CENTROMARCA BANCA-CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Treviso e a carico di “ [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un importo di € 356.500,00, di cui € 155.000,00 per capitale, in rinnovamento dell'iscrizione in data 11/11/1999 ai n.ri 33437/7972

#### Trascrizioni :

**Trascrizione del 10.09.2017 ai n.ri 39423/26307** dipendente dal decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo di debitore, a favore di massa dei creditori e a carico di [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED]

#### **Pignoramento immobiliare nn. R.P. 22618 R.G. 32588 trascritto a Venezia il 11/11/2020 verbale di pignoramento immobili del 14.10.2020 n. rep. 3738/2020**

a favore di CENTROMARCA BANCA-CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Treviso e a carico di “ [REDACTED] ” con sede a [REDACTED] quale proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiataria dei beni immobili appresi alla procedura :

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e

Pignoramento nn.22618/32588 del 11.11.2020				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							<b>€ 294,00</b>

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

### **7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto B (Quesito n. 7)**

*Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;*

Gli immobili sono inseriti all'interno della gestione del " CONDOMINIO GALLERIA " amministrato dalla studio con amministratore

I millesimi di proprietà corrispondenti alle unità immobiliari, sono indicati nella tabella generale delle spese ripartite con le lettere N.5 (Mill. Di proprietà 7,351) – N.17(Mill. Di proprietà 7,216) - N.32(Mill. Di proprietà 7,351) – G.17, (Mill. Di proprietà 2,656) G.18(Mill. Di proprietà 1,287) ,G.19 (Mill. Di proprietà 1,755). (vedi **all.17-18**).

Le spese condominiali di gestione si riferiscono alla pulizia generale, manutenzione e gestione .(sono escluse le spese di riscaldamento,luce e acqua). Per il lotto B, corrispondente al G.18 sono state addebitate per l'anno 2019-2020 complessivamente € 123,15

### **8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico B (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;*

#### **8.1.1 Criterio di stima :**

METODI DI STIMA ADOTTATI :

#### **“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “**

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione, per garage interrati, nella zona di Chirignago,in buono stato di conservazione, vengono valutati a corpo per

garage di dimensioni medie di mq. 15 per un posto auto, si trovano valori che oscillano tra € 20.000,00 /22.000,00.

La sottoscritta applica comunque un valore minimo di € 1.100,00 moltiplicato per i mq. corrispondenti dopo aver applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,60. (vedi tabella della consistenza per la metratura corrispondente)

**€ 1.100,00 x 14,40 = € 15.840,00**

L'importo calcolato dalla sottoscritta corrisponde alla stima dell'immobile sottoposto al libero mercato e risulta superiore a quella stabilita dal Comune di Venezia come prezzo massimo di cessione.

**IN QUESTA STIMA SI DOVRA' TENER CONTO DEL IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE CALCOLATO DAL COMUNE DI VENEZIA, CHE PER TALE IMMOBILE CORRISPONDE A € 12.027,13**

**INOLTRE , COME STABILISCE LA CONVENZIONE, AL COMUNE DI VENEZIA, DOVRA' ESSERE RICHIESTO IL NULLA OSTA, CON ALLEGATO IL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA REGOLARMENTE REGISTRATO.**

N.B. La sottoscritta ha richiesto al Comune di Venezia, l'aggiornamento del prezzo massimo di cessione dell'unità minima ad uso commerciale relativi alle proprietà oggetto di pignoramento in diritto di superficie. ( vedi **all. 16**).

**8.Bis Verifica classamento energetico lotto B (Quesito n. 8)**

Non è presente perché non è richiesta

**Nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :**

- **defrazione per cancellazione formalità € 297,00 a carico della procedura**

**9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto B (Quesito n.9)**

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

<b>LOTTO UNICO DI VENDITA a Chirignago - Mestre (VE)</b>	
<b>Valore di stima garage Fg. 181 Mapp. 2066, sub. 26</b>	<b>€ 15.840,00</b>
Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intera proprietà superficiataria )	
Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intera proprietà superficiataria ) stabilito dal Comune come prezzo massimo di cessione	<b>€ 12.027,13</b>



Valore di stima arrotondato stabilito dal Comune come prezzo massimo di cessione	<b>€ 12.000,00</b>
--	--------------------

**Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà superficiataria) € 15.840,00**  
(quindicimilaottocentoquarantaeuro)

**Valore di stima stabilito dal Comune, come prezzo massimo di cessione da sottoporre alla vendita pari a € 12.000,00** (dodicimilaeuro)

#### **10. ALLEGATI LOTTO B (Quesito n.10)**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Incarico del 19.01.2021
- All.02 Verbale di giuramento telematico di accettazione incarico
- All.03 Verbale di sopralluogo del 17.02.2021
- All.04 Visura camerale SAE
- All.05 Convenzione – Trascrizione
- All.05.A Convenzione
- All.06 Estratto mappa Comune di Venezia fg.181 particella 2066
- All.07 Elaborato planimetrico fg. 181 particella 2066
- All.08 PLN sub. 135 negozio
- All.09 PLN sub. 147 negozio
- All.10 PLN sub. 148 negozio
- All.11 PLN sub. 25 magazzino
- All.12 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub.135 (negozio)
- All.13 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 147 (deposito)
- All.14 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 148 (deposito)
- All.15 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 25 (deposito)
- All.16 Aggiornamento prezzo Comune di Venezia
- All.17 Doc. Amministratore
- All.18 Millesimi Condominiali
- All.19 Attestato APE
- All.20 Valori OMI
- All.21 Conc. Edilizia del 1.04.1998 prot. 82343/**756997**
- All.22 Variante n. 15309 del 27.10.2000
- All.23 Agibilità
- All.24 Documentazione fotografica

#### **11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO lotto B (Quesito n.11)**

**Regime fiscale della vendita:** l'esecutato risulta essere una società , pertanto la vendita è soggetta a IVA

#### **12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto B (Quesito n 12)**

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intera proprietà superficiataria considerando i due valori di stima :

<p><b>garage al piano S1 sottostrada</b></p>	<p><b>Corpo unico B - garage :</b> dell'intera proprietà superficiataria di ██████ ██████ ██████ ██████ ██████</p>	<p><b>Corpo B - garage:</b> <u>Identificato al catasto</u> <u>Fabbricati :</u> proprietà 1/1 ossia l'intero della proprietà superficiataria dell'immobile così identificato <b>foglio 181 particella 2066 sub. 26,</b> indirizzo : F.lli Cavanis civ.- categoria C/6 classe 2, consistenza mq.24, R.C. 97,92</p>	<p>Valore immobile al netto delle delle decurtazioni nello stato in cui si trova, valore di stima <b>€ 15.840,00</b> Valore stima immobile stabilito dal Comune di Venezia, come massimo valore di cessione <b>€ 12.000,00</b></p>
--	--	--	--

XX

**LOTTO UNICO C** (garage)

**LOTTO UNICO C** definito con il fg. 181 mappale 2066 sub. 27

**Confini :**

Per quanto riguarda i confini attuali, il mappale 2066 sub. 27 (garage) confina a Nord con il sub. 28, a Ovest con altra unità sub. 22, a Est con corsia di manovra, infine a Sud con il sub.26

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di immobile ad uso garage, situato al piano interrato, a cui si accede tramite corsia di manovra, direttamente dal parcheggio di Via Fratelli Cavanis

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** " zona PEEP" con traffico locale per i residenti con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti zone limitrofe :** centri limitrofi di rilievo : Mestre- Venezia,

**Caratteristiche zone limitrofe :** residenziali ,commerciali, produttive

**Attrazioni paesaggistiche :** Venezia e la sua laguna.

**Attrazioni storiche :** Venezia centro storico

**Principali collegamenti pubblici :** servizi di autobus urbani. ferrovia

**4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto C (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre (VE) in più date, per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

**Dal punto di vista urbanistico/edilizio –mapp. 2066 sub. 27**

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre (VE), presso l'Archivio Pertini in più date, per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio costruito in zona PEEP, realizzato intorno alla fine degli anni 90.

Le costruzioni sono legittime in base alle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Venezia :

**Concessione Edilizia del 1.04.1998 prot. 82343/756997 (vedi all.21)**

**Variante alla Concessione Edilizia in data 27.10.2000 prot. 15309 (vedi all.22)**

**Agibilità del 01.10.2002 prot.369673 (vedi all.23)**

**4.1 Conformità edilizia**

Il CTU in base alla documentazione in possesso rilasciata dal Comune di Venezia-Mestre dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica.**

<b>STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO</b>	Variante PRG per la terraferma-ambito di urbanizzazione consolidata-Variante al P.A.T., approvata con D.C.C. n.6 del 06/02/2020  <b>AREA PEEP di iniziativa pubblica già realizzato</b>
<b>IN FORZA DI DELIBERA</b>	<b>D.G.R.V. n.3904 del 3.12.2004 e D.G.R.V. n.2141 del 29.07.2008</b>
<b>Norme tecniche di attuazione</b>	<b>Art.26 –art.4- art.1</b>
<b>Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità</b>	<b>NO</b>
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari</b>	<b>SI (convenzione Edilizia con atto notarile Rep.56054 del 3.11.1999)</b>

Per quanto sopra esposto si dichiara la conformità urbanistica e/o edilizia

### **LOTTO UNICO garage**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage posto al piano primo sottostrada.

**Stato di manutenzione generale:** normale

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima è (vedi doc. fotografica (all.24)

### **Caratteristiche descrittive :**

**Strutture verticali:** **materiale :** setti portanti in CA

**Infissi esterni :** **tipologia :** l'unico presente è costituito da un serramento basculante in ferro con apertura manuale.

**Pavimentazione interna :** **materiale :** l'intero pavimento è costituito da pavimento in quarzo tipo industriale

**Soffitto :** il solaio è costituito da pannelli di cemento tipo predalle

**Pareti :** **materiale :** intonacate al civile

**Impianti :** è presente solo l'impianto elettrico, con conformità da verificare.

### **INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

DESTINAZIONE	PARAMETRO sup lorda di pavimento	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
piano S1	33	33	0,60	16,50 mq

### **5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto C (Quesito n. 5)**

*Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;*

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 13.10.2020 dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. Il di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 14.02.2021, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Anteriormente al ventennio, Il Comune di Venezia, risulta proprietario dell'area su cui insistono le unità oggetto di pignoramento immobiliare.

**In data 3/11/99, Rep. 56054** , con atto di convenzione edilizia, redatto dal Notaio Vianini Carlo, trascritto a Venezia il 11.11. 1999, ai numeri RG. 33436/20532 viene ceduto il diritto di superficie alle ditte " [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] – e " [REDACTED] [REDACTED] " con sede legale in [REDACTED]

**In data 30.07.2003, con Rep. 25170** a cura del Notaio Dalla Valle Albano, trascritto a Venezia il 06/08/2003 ai nn. RG. 32293 Rp. 20802 , gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, la quale diviene proprietaria dei beni appresi alla presente procedura per il diritto di proprietà superficiataria ( la proprietà del suolo resta di proprietà del Comune di Venezia).

L'immobile ad uso garage, oggetto di pignoramento , risulta attualmente libero .

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto C (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
  - II. *atti di asservimento urbanistici;*
  - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
  - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
  - I. *iscrizioni;*
  - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici :**

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

Nessuna

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

Nessuna

#### **6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :**

Convenzione urbanistica trascritta a Venezia in data 11.11.1999 RG. 33436 Rp. 20532, con atto del Notaio Vianini Carlo del 2/11/1999 (vedi **all.5** )

## 6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :**

## 6.2.1

**Iscrizioni:** Iscrizione del 10.09.2019 ai n.ri 30268/5321, derivante da mutuo del 03/11/1999 rep. 56055 del Notaio Viviani Carlo a favore di CENTROMARCA BANCA-CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Treviso e a carico di " [REDACTED] con sede in [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un importo di € 356.500,00, di cui € 155.000,00 per capitale, in rinnovamento dell'iscrizione in data 11/11/1999 ai n.ri 33437/7972

**Trascrizioni :**

**Trascrizione del 10.09.2017 ai n.ri 39423/26307** dipendente dal decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo di debitore, a favore di massa dei creditori e a carico di " [REDACTED] con sede in [REDACTED]

**Pignoramento immobiliare nn. R.P. 22618 R.G. 32588 trascritto a Venezia il 11/11/2020 verbale di pignoramento immobili del 14.10.2020 n. rep. 3738/2020**

a favore di CENTROMARCA BANCA-CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Treviso e a carico di [REDACTED] con sede a [REDACTED] quale proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria dei beni immobili appresi alla procedura :

**Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :**

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 294,00** per la quale il CTU non **detrae il costo di cancellazione, ma sarà a carico della procedura.**

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Pignoramento immobiliare nn.32588/22618del 11.11.2020							€ 294,00

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

**7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto C (Quesito n. 7)**

*Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;*

Gli immobili sono inseriti all'interno della gestione del " CONDOMINIO GALLERIA " amministrato dalla studio con amministratore [REDACTED]

I millesimi di proprietà corrispondenti alle unità immobiliari, sono indicati nella tabella generale delle spese ripartite con le lettere N.5 (Mill. Di proprietà 7,351) – N.17(Mill. Di proprietà 7,216) - N.32(Mill. Di proprietà 7,351) – G.17, (Mill. Di proprietà 2,656) G18(Mill. Di proprietà 1,287) ,G.19 (Mill. Di proprietà 1,755).

Le spese condominiali di gestione si riferiscono alla pulizia generale, manutenzione e gestione, luce e acqua condominiali (sono escluse le spese di riscaldamento,). Per il lotto C, corrispondente a G.19, sono state addebitate per l'anno 2019-2020 complessivamente € 167,92.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico C(Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;*

### **8.1.1 Criterio di stima :**

METODI DI STIMA ADOTTATI :

#### **Valutazione a Corpo**

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione, per garage interrati, nella zona di Chirignago, in buono stato di conservazione, vengono valutati a corpo per garage di dimensioni medie di mq. 15 per un posto auto si trovano valori che oscillano tra € 20.000,00 /22.000,00. Questo garage è un po' più grande rispetto a quello precedente stimato.

La sottoscritta applica comunque un valore minimo di € 1.100,00 moltiplicato per i mq. corrispondenti dopo aver applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,60. (vedi tabella della consistenza)

€ 1100,00 x 19,80 = € 21.780,00.

L'importo calcolato dalla sottoscritta corrisponde alla stima dell'immobile sottoposto al libero mercato e risulta superiore a quella stabilita dal Comune di Venezia come prezzo massimo di cessione.

**IN QUESTA STIMA SI DOVRA' TENER CONTO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE CALCOLATO DAL COMUNE DI VENEZIA, CHE PER TALE IMMOBILE CORRISPONDE A € 16.400,33.**

**INOLTRE , COME STABILISCE LA CONVENZIONE, AL COMUNE DI VENEZIA, DOVRA' ESSERE RICHIESTO IL NULLA OSTA, CON ALLEGATO IL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA REGOLARMENTE REGISTRATO.**

N.B. La sottoscritta ha richiesto al Comune di Venezia, l'aggiornamento del prezzo massimo di cessione dell'unità minima ad uso commerciale relativi alle proprietà oggetto di pignoramento in diritto di superficie. ( vedi **all. 16**).

**8.Bis Verifica classamento energetico lotto C (Quesito n. 8)**

Non presente perché non necessario

**Nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :**

- **detrazione per cancellazione formalità € 294,00 a carico della procedura**

**9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto C (Quesito n.9)**

L'unico corpo costituente il lotto C, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

<b>Comune di Mestre(VE),catasto fabbricati,sez. urbana Fg. 181 particella 2066 sub. 27</b>	
<b>Valore di stima per intero stimato dal CTU</b>	<b>€ 21.780,00</b>
Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intera proprietà superficiataria ) stabilito dal Comune come prezzo massimo di cessione	<b>€ 16.400,33</b>
Valore di stima arrotondato stabilito dal Comune come prezzo massimo di cessione	<b>€ 16.400,00</b>

**Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà superficiataria)  
€ 21.780,00 (ventunmilasettecentoottantaeuro)  
Valore di stima stabilito dal Comune, come prezzo massimo di cessione da sottoporre alla vendita pari a € 16.400,00 (sedicimilaquattrocentoeuro)**

**10. ALLEGATI LOTTO C (Quesito n.10)**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione generale :

- All.01 Incarico del 19.01.2021
- All.02 Verbale di giuramento telematico di accettazione incarico
- All.03 Verbale di sopralluogo del 17.02.2021
- All.04 Visura camerale SAE
- All.05 Convenzione – Trascrizione



- All.05.A Convenzione
- All.06 Estratto mappa Comune di Venezia fg.181 particella 2066
- All.07 Elaborato planimetrico fg. 181 particella 2066
- All.08 PLN sub. 135 negozio
- All.09 PLN sub. 147 negozio
- All.10 PLN sub. 148 negozio
- All.11 PLN sub. 25 magazzino
- All.12 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub.135 (negozio)
- All.13 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 147 (deposito)
- All.14 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 148 (deposito)
- All.15 Visura storica per immobile C.F. fg. 181 mapp. 2066 sub. 25 (deposito)
- All.16 Aggiornamento prezzo Comune di Venezia
- All.17 Doc. Amministratore
- All.18 Millesimi Condominiali
- All.19 Attestato APE
- All.20 Valori OMI
- All.21 Conc. Edilizia del 1.04.1998 prot. 82343/756997
- All.22 Variante n. 15309 del 27.10.2000
- All.23 Agibilità
- All.24 Documentazione fotografica

**11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO lotto C (Quesito n.11)**

**Regime fiscale della vendita:** l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a IVA

**12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto C (Quesito n 12)**

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intera proprietà superficiataria considerando i due valori di stima :

<p><b>garage al piano S1</b></p>	<p><b>Corpo unico C - garage:</b> 1/1 dell'intera proprietà superficiataria di [REDACTED]</p>	<p><b>Corpo C - garage:</b>  <u>Identificato al catasto</u>  <u>Fabbricati:</u>                      proprietà 1/1 ossia l'intero della proprietà superficiataria dell'immobile così identificato  <b>foglio 181 particella 2066 sub. 27,</b>                      indirizzo : F.lli Cavanis civ.-                      categoria C/6 classe 1,                      consistenza mq.33, R.C. 114,19</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 21.780,00</b>                      Valore stima immobile stabilito dal Comune di Venezia, come massimo valore di cessione <b>€ 16.400,00</b></p>
----------------------------------	---	---	--

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. M. Gasparini , attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 34 pagine dattiloscritte e n° 24 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 16/05/2021

Il perito:



ORDINE ARCHITETTI  
VENEZIA  
N° 2928  
architetto  
SUSANNA  
TIEPOLO

Susanna Tiepolo Architetto