TRIBUNALE DI VENEZIA
Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da: [redacted]
(quale incorporante [redacted]
con l'avv. [redacted]
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. 23/2017
Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.: 20-04-2018

Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Gabriella Zanon

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
Telefono: 041985600 Fax: 041985600 cell. 3392960316
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

LOTTO UNICO - Comune di VENEZIA, C.F. foglio 120, mappale 672 sub. 57 (A/10), sub. 10-11-24-25 (C/6), sub. 36 C/2 (zona filtro), sub. 50-51 (aree urbane), sub. 46-47-48-59 (b.c.n.c.)

Si precisa che i beni pignorati, facenti parte il complesso denominato "Condominio Trinity", sito in Venezia Mestre, Via Saragat, sono costituiti da:

Quota di 1/1

- ufficio al piano secondo, mappale 672 sub. 57 (categoria A/10);
- quattro garage al piano interrato, mappale 672 sub. 10-11-24-25 (categoria C/6);
- locale ad uso zona filtro al piano interrato, non accessibile dal Condominio Trinity, mappale 672 sub. 36, (categoria C/2) non in proprietà condominiale ... *"in quanto di pertinenza del solo albergo"* adiacente, come si legge dall'atto di compravendita del 23-06-2009 n. 17858 di rep. del notaio Stefano Bartolucci di Mestre (**all.1**), bene al quale non si attribuirà valore;

Quota di 1/2

- aree urbane ad uso posti auto esterni, mappale 672 sub. 50 e sub. 51;
- corsia di manovra, rampa e scala di accesso al piano interrato, b.c.n.c., mappale 672 sub. 46, comune ai sub. da 10 a 35;
- portico, corridoi, vano scala, vani ascensore, terrazza, b.c.n.c. mappale 672 sub. 47, comune ai sub.37,40,41,42,43,44,45,56,57;
- zona filtro e vani tecnici, b.c.n.c. mappale 672 sub. 48, comune ai sub da 10 a 35 e ai sub. 37,40,41,42,43,44,45,56 e 57;
- parcheggi, camminamenti, aree a verde e di manovra, b.c.n.c. mappale 672 sub. 59, comune ai sub. 4, 8 ai sub. da 10 a 37, ai sub da 40 a 45 e ai sub. 50, 51, 56, 57, 60, gravata da servitù perpetua di uso pubblico costituita con scrittura privata del 18-12-2012 n. 3376 di rep. del notaio Benedetta Bordieri di Mestre (**all.2**).

Si precisa che ai b.c.n.c. non si attribuirà valore.

Si ritiene quindi di formare un unico lotto in quanto l'unità ad uso ufficio posta al pino secondo, presenta caratteristiche tali da essere divisa in due unità e, date le ampie dimensioni, si ritiene coerente l'attribuzione di quattro garage al piano interrato e delle aree urbane ad uso posto auto esterno, quest'ultime pignorate per la quota di ½.
Gli altri subalterni risultano beni comuni al condominio, tranne il sub. 36, non accessibile dal condominio stesso.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

1. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI

- In data 06-04-1978, ai numeri 6490-5672 risulta la trascrizione della **servitù di acquedotto** che interessa i mappali 272 e 273.

- In data 24-11-1999, ai numeri 34824-21465, risulta la trascrizione della **convenzione edilizia** stipulata con atto del 21-05-1998 numero 60977 di repertorio del notaio Francesco Candiani di Mestre tra il **Comune di Venezia e il Consorzio denominato "[redacted]"**.

- in data 17-03-2003, ai numeri 12290-8639, risulta la trascrizione dell'atto **unilaterale d'obbligo** stipulato con atto autenticato in data 03-02-2003 numero 5893 di repertorio del notaio Paolo Carraretto di Cittadella a favore del **Comune di** [redacted]

- In data 03-08-2005, ai numeri 30285-19041, risulta tra la trascrizione della **convenzione edilizia integrativa** stipulata con atto del 21-07-2004 numero 32454 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre tra il **Comune** [redacted] **e il Consorzio denominato** [redacted].

- In data 02-05-2005, ai numeri 3830-2360 e 3831-2361, risulta la trascrizione dell'atto **unilaterale d'obbligo e vincolo di inedificabilità** autenticati nelle firme con atto del 27-01-2005, numero 136839 di repertorio del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia, a favore del **Comune di** [redacted] contro la signora [redacted]

  Si ricorda inoltre l'atto **unilaterale d'obbligo edilizio** redatto con atto autenticato nelle firme del 28-05-2008 numeri 404108 e 404110 di repertorio del notaio Roberto Doria di Padova.

- In data 13-07-2006, ai numeri 31634-7845, risulta l'**iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato contratto con rogito del 06-07-2006 n. 395570 di repertorio del notaio Roberto Doria di Padova a favore di Banca [redacted] **con sede in** [redacted] **CF** [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted]

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

- In data 27-02-2009, ai numeri 6428-3820, risulta la trascrizione dell'atto **unilaterale d'obbligo** redatto con scrittura privata del 25-02-2009, numero 66363 di repertorio del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre, contro la [redacted], con sede in [redacted] CF [redacted] e la Società [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] a favore del **Comune di** [redacted]

- In data 28-05-2009, ai numeri 18342-11200, risulta la trascrizione della **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 19-05-2009 numero 31363 del Notaio Dalla Valle Albano di Mestre di **costituzione di servitù di elettrodotto a favore di** [redacted] **con sede in** [redacted] CF [redacted]

- In data 30-10-2012, ai numeri 30077-21370, risulta la trascrizione dell'atto di **cessione gratuita** redatto con rogito del 23-10-2012, numero 3331 di repertorio del Notaio Benedetta Bordieri di Mestre, da parte della [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] a favore del Comune di [redacted]

- In data 28-12-2012, ai numeri 36438-25298, risulta la trascrizione della scrittura privata di **destinazione perpetua ad uso pubblico** del 18-12-2012, numero 3376 di repertorio del Notaio Benedetta Bordieri di Mestre, autenticata nelle firme con repertori 3399-3418, per mezzo del quale veniva **asservito all'uso pubblico**, l'area identificata al Catasto Fabbricati, Sezione ZE, foglio 12, **mappale 672 sub. 49**, bene comune non censibile, ai subb. 4 e 8; ai subb. Da 10 a 37, ai subb. Da 40 a 45 e ai subb. 50, 51, 52, 53, 55, 56 e 57 **con la precisazione che detta area sarà dal Comune di Venezia destinata a verde e a parcheggio pubblico.**

  Si precisa che il mappale 672 sub. 49 del foglio 12, è ora identificato con il mappale 672 sub. 59 del foglio 120, oggetto di pignoramento.

- In data 19-07-2013, ai numeri 20123-13759, risulta la trascrizione dell'atto di **cessione gratuita** redatto con rogito del 01-17-2013, numero 38008 di repertorio del Notaio Roberto Callegaro di Mestre, da parte della [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] a favore del Comune di [redacted]

- In data 27-01-2017, ai numeri 2847-1902, risulta la trascrizione del verbale di **pignoramento immobiliare**, in forza di atto giudiziario del 09-01-2017, numero 9412

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d1165f

di repertorio a favore della [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted]

2. INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI

I beni pignorati sono:

- per la quota di 1/1 della [redacted], il mappale 672 sub. 10-11-24-25-36-57;

- per la quota di 1/2, della [redacted] il mappale 672 sub. 50-51-46-47-48-59.

Risulta comproprietaria del mappale 672 sub. 50-51, la Società [redacted] con sede in [redacted], CF [redacted]

Si precisa che il mappale 672 sub. 46-47-48-59 sono b.c.n.c.

3. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI PIGNORATI

I beni si trovano nel Comune di Venezia Mestre, Via Saragat.

4. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: quota di 1/1 della [redacted] ne;

Unità ad uso ufficio A/10 sub. 57 = Euro 554.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 10 = Euro 16.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 11 = Euro 16.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 24 = Euro 20.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 25 = Euro 37.000,00

Valore di stima: quota di 1/2 della [redacted]

Aree urbane sub. 50 e sub. 51 = Euro 28.000,00

Complessivamente Euro 671.000,00

Costi di cancellazione = Euro 329,00;

Costi per APE = Euro 300,00;

Spese condominiali non pagate anche nei due anni ante cedenti al pignoramento = Euro 14.370,46;

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

Valore al netto delle decurtazioni **Euro 656.000,54** (Euro 671.000,00 - Euro 329,00 - Euro 300,00 - Euro 14.370,46 = Euro 656.000,54).

SOMMARIO

1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI pag. 11

2 GENERALITA' ESECUTATO pag. 11

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 12

4 STATO DI POSSESSO pag. 17

5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE pag. 18

6 SPESE DI GESTIONE ANNUALI, STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE pag. 31

7 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI E VALUTAZIONE DI STIMA pag. 32

7BIS CERTIFICATO DI CLASSAMENTO ENERGETICO pag. 38

8 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO pag. 38

9 SCHEMA PER ASTA pag. 38

QUESITO

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, la **continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;

2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento - **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d1165f

5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo, ovvero dall'esecutato. Qualora i beni siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi il consulente l'adeguatezza del canone in relazione allo stato del mercato, la data di registrazione, 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 l'esperto i vincoli e gli 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:

7. **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

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

   - iscrizioni
   - pignoramenti ed altre trascrizioni

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540ba4dbddfa51dcf5d1165f

pregiudizievoli

9. indichi l'esperto, 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 – **detraendo il prezzo di queste dal valore di stima.**

10. l'esperto 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui ai punti 7 e 8 bis;

    8bis. Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;

11. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene sia 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, l'esperto valuti l'opportunità di formare

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

12. alleghi l'esperto 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.

13. dica l'esperto 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;

14. predisponga l'esperto 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'esperto l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 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

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d11165f

interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della Forza Pubblica qualora 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 prima dell'inizio delle operazioni peritali e di unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia della stessa su supporto informatico.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 30.06.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

LOTTO UNICO

Beni siti in Venezia Mestre, Via Saragat

C.F. foglio 120, mappale 672 sub. 57 (A/10), sub. 10-11-24-25 (C/6), sub. 36 (C/2), sub. 50-51 (aree urbane), sub. 46-47-48-59 (b.c.n.c.)

1) <u>Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.</u>

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto, datata 16-03-2017.

2) <u>Generalità, numero di codice fiscale, esecutato</u>

- [redacted] con sede legale in

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d1165f

[redacted] – Frazione [redacted] –
[redacted]

- Numero REA [redacted]
- Codice Fiscale [redacted]
- Partita IVA [redacted]
- Società a responsabilità limitata in liquidazione volontaria.
- Liquidatore [redacted]

Tutto ciò risulta da visura eseguita presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Padova (all.3)

3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia, destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento, facenti parte il complesso denominato "Condominio Trinity", sito in Venezia Mestre, Via Saragat, sono costituiti da:

- *Quota di 1/1*
- ufficio al piano secondo, mappale 672 sub. 57 (categoria A/10);
- quattro garage al piano interrato, mappale 672 sub. 10-11-24-25 (categoria C/6);
- locale ad uso zona filtro al piano interrato, non accessibile dal Condominio Trinity, mappale 672 sub. 36, (categoria C/2) non proprietà condominiale ... *"in quanto di pertinenza del solo albergo"* adiacente come si legge dall'atto di compravendita del 23-06-2009 n. 17858 di rep. del notaio Stefano Bartolucci di Mestre (cfr.all.1);

Quota di 1/2

- aree urbane ad uso posto auto esterno, mappale 672 sub. 50 e

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

sub. 51;

- corsia di manovra, rampa e scala di accesso al piano interrato, b.c.n.c., mappale 672 sub. 46, comune ai sub. da 10 a 35;
- portico, corridoi, vano scala, vani ascensore, terrazza, b.c.n.c. mappale 672 sub. 47, comune ai sub.37,40,41,42,43,44,45,56,57;
- zona filtro e vani tecnici, b.c.n.c. mappale 672 sub. 48, comune ai sub da 10 a 35 e ai sub. 37,40,41,42,43,44,45,56 e 57;
- parcheggi, camminamenti, aree a verde e di manovra, b.c.n.c. mappale 672 sub. 59, comune ai sub. 4, 8 ai sub. da 10 a 37, ai sub da 40 a 45 e ai sub. 50, 51, 56, 57, 60, gravata da servitù perpetua di uso pubblico costituita con scrittura privata del 18-12-2012 n. 3376 di rep. del notaio Benedetta Bordieri di Mestre (**cfr.all.2**).

I beni comuni non censibili, sono dunque beni comuni al condominio, tranne il sub. 36, non accessibile dal condominio stesso.

3a) Identificazione catastale:

Proprietà 1/1

Unità ad uso ufficio

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 57, Categoria A/10, classe 2 consistenza 9 vani, superficie catastale totale 212 mq, rendita Euro 3.202,08;

Unità ad uso garage

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 10, Categoria C/6, classe 5 consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita Euro 104,12;
- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 11, Categoria C/6, classe 5

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd4635408e4dbddfa51dcf5d1165f

consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita Euro 104,32;

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 24, Categoria C/6, classe 5 consistenza 20 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita Euro 130,15;
- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 25, Categoria C/6, classe 5 consistenza 37 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita Euro 240,77;

Unità ad uso zona filtro

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 36, Categoria C/2, classe 8 consistenza 4 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita Euro 7,44;

Intestatari:

- [redacted] con sede legale in [redacted] – Frazione [redacted] – [redacted] Codice Fiscale [redacted] quota di 1/1.

Proprietà 1/2

Aree urbane (ad uso posto auto)

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 50, Categoria area urbana, consistenza

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

126 mq;

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 51, Categoria area urbana, consistenza 14 mq;

Intestatari:

- [redacted] con sede legale in [redacted], Codice Fiscale [redacted] quota di 1/2;
- [redacted] con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted], quota di ½ (come risulta dall'atto di compravendita del 15-03-2016 n. 84779 di rep. del notaio Paolo Talice di Treviso – all.4).

Beni comuni non censibili

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 46;
- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 47;
- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 48;
- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 120, mappale 672, sub. 59;

Si allegano visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate –

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

Direzione Provinciale di Venezia – Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali, all'estratto di mappa e all'elaborato planimetrico (**all.5**).

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto rilevato.

3b) Regolarità edilizia

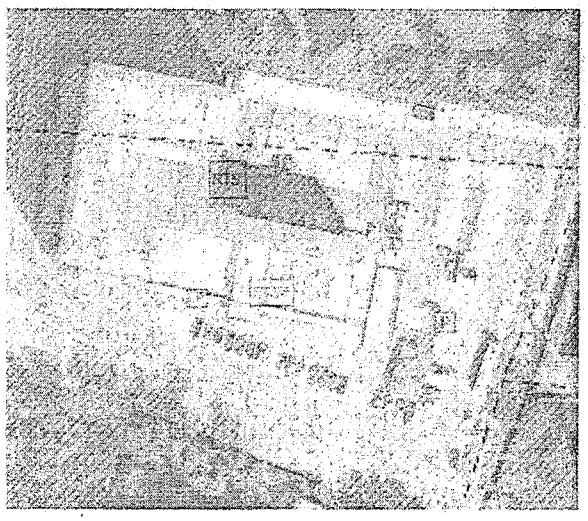
Relativamente all'immobile sopra descritto sono state rilasciati i seguenti titoli dal Comune di Venezia (**all.6**):

- Permesso di Costruire Prot. N° 2005/245624 del 22-06-2005;
- Variante Prot. n° 2008/285789 del 04-07-2008;
- Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n° 2009/138469 del 30-03-2009;
- DIA per *"modifiche interne edificio direzionale e cambio di destinazione d'uso senza opere locali interrati edificio ricettivo"* Prot. n° 2009/0207654 del 14-05-2009;
- Collaudo DIA Prot. n° 2009/0283479 del 03-07-2009;
- L'abitabilità porta la data del 10-06-2009, Prot. 246997.

Lo stato attuale delle unità immobiliari in analisi rilevate dallo scrivente in sede del sopralluogo effettuato in data 25-01-2018 non presenta difformità rispetto a quanto risultante dagli elaborati grafici concessionati.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

3c) Destinazione urbanistica



Estratto PRG per Terraferma

Il mappale 672 del foglio 120, è individuato con retinatura viola, come Variante al Piano Particolareggiato per la zona per attrezzature economiche varie sita in Mestre zona Terraglio approvato con Delibera CC. 28.07.1997 N. 199 - introduzione alle modifiche previste dalla Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 ai sensi dell'art. 74 delle NTSA - ZTO mista tipo R.T.S., sottozona R.T.S.1 - ZTO tipo D, sottozona D4.b.2.

Gli interventi sono disciplinati dall'articolo 74 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A).

L'area individuata con retinatura verde è destinata , tra l'altro, a parcheggi.

4) **Stato di possesso dei beni**

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d1165f

risultavano liberi.

5) <u>Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>

Da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - effettuata tramite dispositivo meccanizzato, nonché su supporto cartaceo, aggiornata alla data del 02-03-2018, è emerso quanto segue **(all.7)**.

<u>5a) Provenienza</u>:

5aa) Provenienza mappale 274 ex mappale 95

- In data **09-05-1975, ai numeri 5304-4564,** risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 10-04-1975 n. 21927 di repertorio del notaio Ernesto Masolo di Venezia mediante il quale i signori [redacted] nato a [redacted] in data [redacted], [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] nata a [redacted] in data [redacted], [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] vendevano alla "[redacted]" **con sede in [redacted] iscritta alla Cancelleria delle Società del Tribunale di Taranto al n. 3939,** i beni così identificati in Comune di Venezia Sezione Censuaria Zelarino Foglio 12, mappali 43, 53, 74, 86, 87, **95 (mq 6920)**, Sezione Censuaria Mestre, foglio 4,

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

mappale 2, 10, 11, 12, 44 di complessivi ha 14.34.80.

- In data **10-11-1999, ai numeri 33344-20467,** risulta la trascrizione **dell'atto autenticato nelle firme** del 05-10-1999 numero 68916 di repertorio del notaio Francesco Candiani di Venezia per mezzo del quale la [redacted] con sede in Venezia CF [redacted] vendeva alla signora [redacted], nata a [redacted] in data [redacted] CF [redacted], i beni siti in Comune di Venezia - Zelarino, individuati al Catasto Terreni **Foglio 12 mappale 95 di mq 6920.**

5ab) Provenienza mappale 273 ex 94

- In data **09-07-1988, ai numeri 14715-10441,** risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 08-07-1988 numero 56828 di repertorio del notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave per mezzo del quale il signor [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] CF [redacted] **vendeva alla "[redacted]" con sede in [redacted] CF [redacted] i beni siti in Comune di** Venezia individuati al Catasto Terreni Foglio 12 mappale **94 di mq 5000.**

- In data **19-10-2001, ai numeri 32799-22378,** risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 09-10-2001 numero 81768 di repertorio del notaio Francesco

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540d6e4dbddfa51dcf5d1165f

Candiani di Venezia per mezzo del quale "[redacted] con sede in Venezia CF [redacted], vendeva alla "[redacted] con sede in Venezia CF [redacted] *"l'appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 5.000 ... sito in Comune di Venezia a Zelarino ... attualmente identificato al Catasto Terreni al Foglio 12 ... mappale 94 di Ha 0.50.00 ... la società venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto ... la libera disponibilità ad eccezione della convenzione stipulata con il Comune di Venezia e trascritta in data 24-11-1999 ai nn. 34824-21465 ... la parte acquirente .. si assume l'obbligo di partecipare al Consorzio "Comprensorio AEV Terraglio" assumendosi tutti i relativi oneri e diritti, con le modalità previste dall'atto Costitutivo e dallo statuto di tale Consorzio, nonché di partecipare, per la quota relativa al terreno, alle spese ed oneri inerenti la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come identificate nella NTA ben note e riportate nella convenzione di cui sopra o comunque come saranno individuate e modificate dalle amministrazioni competenti ..."* (all.8).

- In data **03-11-2003, ai numeri 41381-26200**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 28-10-2003 numero 128932 di repertorio del notaio Alessandro Caputo di Chioggia per mezzo del quale [redacted]

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

[redacted]" con sede in Venezia CF [redacted] vendeva alla signora [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] CF [redacted] i beni siti in Comune di Venezia individuati al Catasto Terreni, Foglio 12 **mappale 272 di 9 are e mappale 273 di 1 are 8 centiare.** Nella sezione D *"ulteriori informazioni"* viene specificato che *"la società venditrice ... mantiene la titolarità dell'intera capacità edificatoria dell'area in oggetto pari a metri cubi 5.560,2 ... in base a quanto previsto dalle vigenti normative urbanistiche ... la vendita ha compreso .... servitù attive e/o passive ... ed in particolare* ***la servitù di acquedotto costituita con atto trascritto in data 06-04-1978 ai nn. 6490-5672*** *... la parte venditrice ha dichiarato che sull'immobile venduto grava la convenzione stipulata con il Comune di Venezia e trascritta in data 24-11-1999 ai nn. 34824-21465 che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ... in conseguenza all'acquisto la parte acquirente si assume l'obbligo di partecipare al consorzio "Comprensorio AEV Terraglio" assumendosi tutti i relativi oneri e diritti ... nonché di sostenere ... per la quota relativa al terreno, dalla data odierna in poi alle spese ed oneri inerenti la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come identificate nelle NTA ... "*

5ae) Provenienza comune mappali 274, 273

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540Be4dbddfa51dcf5d11651

- In data **03-07-2006, ai numeri 29561-16975,** risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 16-06-2006 numero 395009/29401 di repertorio del notaio Roberto Doria di Padova per mezzo del quale la signora [redacted], nata a [redacted] in data [redacted] CF [redacted] vendeva alla [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] i beni identificati al Catasto Terreni - Zelarino - Foglio 12 - **mappale 74** di mq 7680, **mappale 274** di mq 6466, **mappale 275** di mq 454, **mappale 272** mq 960, **mappale 273** mq 2198 - Catasto Terreni - Mestre - Foglio 4 **mappale 748** di mq 841, **mappale 749** di mq 1627, **mappale 785** di mq 513, **mappale 873** di mq 649.

- In data **21-01-2008, ai numeri 2512-1530,** risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 27-12-2007 numero 402645 di repertorio del notaio Roberto Doria di Padova per mezzo del quale la [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] vendeva alla [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted], i beni immobili individuati al "NCEU del Comune di Venezia Sez ZE fg 12, mapp 672 sub 2 p. S1-T-1-2-3-4-5-6-7-8 cat F/3 - in corso di costruzione; mapp 672 sub 3 p. S1-T cat F/3 - in corso di costruzione; mapp 672 sub 5 b.c.n.c. ai sub 2 e 3 (corte comune). Ivi compresa la comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

parte quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss. C.C. o per destinazione, fra cui quanto così individuato: mapp 672 sub 1 b.c.n.c. ai sub. 2, 3, 4 e 6 (area di manovra, parcheggi, camminamenti e verde comune) (all.9).

Si precisa che il mappale 672 sub. 1 diverrà poi, tra gli altri, il mappale 672 sub. 59 (b.c.n.c.) sub. 50 (area urbana) e sub. 51 (area urbana) tutti oggetto di pignoramento.

5b) trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli altri pesi o limitazioni d'uso

- In data 06-04-1978, ai numeri 6490-5672 risulta la trascrizione della **servitù di acquedotto** che interessa i mappali 272 e 273.
- In data 24-11-1999, ai numeri 34824-21465, risulta la trascrizione della **convenzione edilizia** stipulata con atto del 21-05-1998 numero 60977 di repertorio del notaio Francesco Candiani di Mestre tra il **Comune di Venezia** e il **Consorzio denominato** [redacted].
- in data 17-03-2003, ai numeri 12290-8639, risulta la trascrizione dell'atto **unilaterale d'obbligo** stipulato con atto autenticato in data 03-02-2003 numero 5893 di

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

repertorio del notaio Paolo Carraretto di Cittadella a favore del **Comune di Venezia.**

- In data **03-08-2005, ai numeri 30285-19041**, risulta tra la trascrizione della **convenzione edilizia integrativa** stipulata con atto del 21-07-2004 numero 32454 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre tra il **Comune di Venezia e il Consorzio denominato** "[redacted]".

- In data **02-05-2005, ai numeri 3830-2360 e 3831-2361,** risulta la trascrizione dell'atto **unilaterale d'obbligo e vincolo di inedificabilità** autenticati nelle firme con atto del 27-01-2005, numero 136839 di repertorio del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia, a favore del **Comune di** [redacted] contro la signora [redacted], nata a [redacted] in data [redacted] CF [redacted] avente ad oggetto i Terreni identificati al NCT del Comune di Venezia, Foglio 12 **mappale 74** di 76 are 80 centiare, **mappale 274** di 64 are 66 centiare, **mappale 275** di 4 are e 54 centiare, **mappale 272** di 9 are 60 centiare, **mappale 273** di 21 are 98 centiare, **mappale 749** di 16 are 27 centiare per mezzo del quale la signora [redacted] dichiarava di sottoporre, per sé ed aventi causa a vincolo di inedificabilità i sopra menzionati terreni, aventi una superficie complessiva di mq 19201 reali e mq 19385 catastali per un volume urbanistico di mc 29.001,60

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540be4dbddfa51dcf5d1165f

impegnandosi a non identificare ulteriormente sulla superficie del fondo corrispondente al volume concesso. Detti beni costituiscono Comparto Edificatorio come previsto dal "Piano Particolareggiato AEV Terraglio" ricompreso nell'ambito del Consorzio denominato *"Comprensorio AEV Terraglio"* costituito con atto del notaio Antonio Candiani di Mestre in data 22-10-1996 numero 52053 di repertorio. Nella Sezione D *"ulteriori informazioni"*, alla quale si rinvia si legge, tra le altre, *"per dare attuazione alle finalità istitutive il Consorzio "Comprensorio AEV Terraglio" ha stipulato con il Comune di Venezia in data 21-05-1998 con atto del notaio Antonio Candiani di Mestre numero 60977 di repertorio convenzione"* trascritta in data 24-11-1999 ai numeri 34824-21465" *per l'esecuzione di un compendio di opere di urbanizzazione, da intendersi quale primo lotto edificatorio del piano particolareggiato denominato Comparto A) ... che successivamente è stata stipulata in data 21-07-2004 con atto del notaio Roberto Callegaro di Mestre numero 32454 di repertorio convenzione integrativa nella quale,"* trascritta in data 03-08-2004 ai numeri 30285-19041, *"il Comune, tra l'altro, riconosce al "Comprensorio AEV Terraglio" la realizzazione di opere di urbanizzazione attinenti al "Comparto A ... che* [redacted] *ha presentato domanda per l'avvio del procedimento unico per interventi di*

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d11165f

nuova costruzione ... e che il progetto di comparto prevede, oltre alle opere di urbanizzazione del Comparto A) ... anche un compendio di aree a standard pubblici di verde e parcheggi ... e che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto di vincolo di inedificabilità ..." .

Si ricorda inoltre l'atto **unilaterale d'obbligo edilizio** redatto con atto autenticato nelle firme del 28-05-2008 numeri 404108 e 404110 di repertorio del notaio Roberto Doria di Padova.

- In data **13-07-2006, ai numeri 31634-7845,** risulta **l'iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato contratto con rogito del 06-07-2006 n. 395570 di repertorio del notaio Roberto Doria di Padova a favore di [redacted] con sede in [redacted], CF [redacted] contro [redacted] con sede i[redacted] CF [redacted] per la somma capitale di Euro 8.000.000,00 e la somma totale di Euro 16.000.000,00 Durata 32 anni e 6 mesi. Gli immobili colpiti risultano: il mappale 274 di mq 6466 e 273 di mq 2198, del Foglio 12 del C.T. - del Comune di Venezia - Zelarino.

I mappali 273 e 274 verranno poi soppressi e daranno origine al mappale 672 del foglio 12 del Catasto Terreni di mq 8664.

Relativamente a detta iscrizione risultano annotazioni relative a restrizione di beni, numeri 3857 del 24-06-2009, 5566 del 09-

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfdb4635408e4dbddfa51dcf5d1165f

09-2009, 6139 del 07-10-2009, 7010 del 05-11-2009.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

- In data **27-02-2009, ai numeri 6428-3820,** risulta la trascrizione dell'atto **unilaterale d'obbligo** redatto con scrittura privata del 25-02-2009, numero 66363 di repertorio del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre, contro la [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] e la Società [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] a favore del **Comune di Venezia** avente ad oggetto l'impegno a partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla variante al piano particolareggiato "A.E.V. Terraglio", per quanto di rispettiva competenza, nonché l'impegno alla cessione gratuita al Comune di Venezia delle aree distinte al Catasto terreni, Sezione ZE, foglio 12, **mappale 74 di mq 7680, mappale 272 di mq 960, mappale 275 di mq 454** e Sezione ME, foglio 4, **mappale 749 di mq 1627** (destinate a verde e a parcheggio) oltre ad asservire all'uso pubblico l'area urbana censita al Catasto Fabbricati - Sezione ZE - foglio 12, mappale 672 sub. 1, poi mappale 672 sub. 49.

- In data **28-05-2009, ai numeri 18342-11200,** risulta la trascrizione della **scrittura privata con sottoscrizione**

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d11165f

autenticata del 19-05-2009 numero 31363 del Notaio Dalla Valle Albano di Mestre di **costituzione di servitù di elettrodotto a favore di Enel - Distribuzione spa** con sede in Roma CF 05779711000 mediante la quale veniva concesso alla predetta società di *"installare e mantenere a sua completa cura e spese, nel locale individuato dal m. 672 sub. 8 una cabina elettrica di consegna mt e di trasformazione mt/bt ... la servitù comprende il diritto di passaggio pedonale e carraio per consentire in qualsiasi e con qualsiasi mezzo d'opera l'accesso alla cabina di cui al sub. 8 per la costruzione, l'installazione degli impianti, l'esercizio e la manutenzione della predetta cabina. Tale accesso avverrà dalla Via Don Tosatto attraverso la rimanente proprietà della società concedente contraddistinta con il mappale 672 sub. 49 ... e mappale 272 ... la servitù inamovibile di elettrodotto è ben individuata nella planimetria allegata all'atto; la facoltà di derivare altre linee elettriche in cavo e/o prolungare quelle esistenti; la posa di elettrodotti a 20 kw in cavo sotterraneo il cui tracciato è anch'esso evidenziato nell'elaborato ..."*

- In data **30-10-2012, ai numeri 30077-21370,** risulta la trascrizione dell'atto di **cessione gratuita** redatto con rogito del 23-10-2012, numero 3331 di repertorio del Notaio Benedetta Bordieri di Mestre, da parte della [redacted] con sede in [redacted], CF [redacted] a favore del **Comune di Venezia** delle aree identificate al

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bid8463540 8e4dbddfa51def5d1165f

Catasto Terreni, Sezione ZE, foglio 12, **mappale 74** di mq 7680 e Sezione ME, foglio 4, **mappale 749** di mq 1627 destinate a verde e a parcheggio.

- In data **28-12-2012, ai numeri 36438-25298,** risulta la trascrizione della scrittura privata di **destinazione perpetua ad uso pubblico** del 18-12-2012, numero 3376 di repertorio del Notaio Benedetta Bordieri di Mestre, autenticata nelle firme con repertori 3399-3418, per mezzo del quale veniva **asservito all'uso pubblico,** l'area identificata al Catasto Fabbricati, Sezione ZE, foglio 12, **mappale 672 sub. 49,** bene comune non censibile, ai subb. 4 e 8; ai subb. Da 10 a 37, ai subb. Da 40 a 45 e ai subb. 50, 51, 52, 53, 55, 56 e 57 **con la precisazione che detta area sarà dal Comune di Venezia destinata a verde e a parcheggio pubblico (cfr.all.2).**

  Si precisa che il mappale 672 sub. 49 del foglio 12, è ora identificato con il mappale 672 sub. 59 del foglio 120, oggetto di pignoramento.

- In data **19-07-2013, ai numeri 20123-13759,** risulta la trascrizione dell'atto di **cessione gratuita** redatto con rogito del 01-17-2013, numero 38008 di repertorio del Notaio Roberto Callegaro di Mestre, da parte della [redacted] con sede in [redacted], CF [redacted] a favore del **Comune di Venezia** delle aree identificate al

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d11651

Catasto Terreni, Sezione ZE, foglio 12, **mappale 272** di mq 960, **mappale 275** di mq 454 e Sezione ME, foglio 4, **mappale 785** di mq 513 e **mappale 873** di mq 649 parcheggio.

- In data **27-01-2017, ai numeri 2847-1902,** risulta la trascrizione del verbale di **pignoramento immobiliare,** in forza di atto giudiziario del 09-01-2017, numero 9412 di repertorio a favore della [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted] Gli immobili colpiti risultano: <u>per la quota di 1/1</u> il mappale 672 sub. 10, mappale 672 sub. 11, mappale 672 sub. 24, mappale 672 sub. 25, mappale 672 sub. 36, mappale 672 sub. 57; <u>per la quota di 1/2</u> il mappale 672 sub. 50, mappale 672 sub. 51, mappale 672 sub. 46, mappale 672 sub. 47, mappale 672 sub. 48, mappale 672 sub. 59 del Foglio 120 del C.F. del Comune di Venezia.

  <u>Costi di cancellazione</u>: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = <u>Euro 294,00.</u>

<u>Totale costi cancellazione Euro 35,00 + 294,00 = Euro 329,00</u>

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri;

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d11165f

- atti di asservimento urbanistici, **tranne quelli sopra citati;**

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare;

- altri pesi o limitazioni d'uso, **tranne quelle sopra citati.**

6) **Spese di gestione annuali, straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate**

L'amministratore del condominio Trinity, [redacted] ha dichiarato allo scrivente alla data 12-03-2018, quanto segue **(all.10).**

- Millesimi di proprietà: *"143,277/1000";*

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione per i soli millesimi degli immobili oggetto di pignoramento: *"Da preventivo 2107 euro 2.378,39 annui";*

- Le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute per i soli millesimi degli immobili oggetto di pignoramento: *"non ci sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute";*

- Le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna per i soli millesimi degli immobili oggetto di pignoramento: *"scaduto euro 14.370,46 di cui 2.175,51 del 2016 e 2.378,39 a preventivo 2017 (totale euro 4.553,90), 9.816,56 debito antecedente il 2016";*

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d11651

- Eventuali cause in corso del condominio/condomini contro Erre1 srl in liquidazione: Nessuna risposta.

7) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.

I beni in esame fanno parte di un complesso condominiale denominato Condominio Trinity ad uso direzionale di sette piani fuori terra oltre al piano interrato e sono costituiti da una unità ad uso ufficio posta al piano secondo, da quattro garage posti al piano interrato, da un locale zona filtro non accessibile però dal condominio posto al piano interrato, da due aree urbane ad uso posto auto esterno e dalle relative parti comuni.

Il complesso condominiale si trova nel Comune di Venezia Mestre, con accesso dalla Via Saragat, in zona semi-centrale, nel distretto commerciale e direzionale del Comune di Venezia, nei pressi del supermercato Auchan e dell'Ospedale all'Angelo.

L'edificio, di pregio architettonico, realizzato nella prima decade dell'anno 2000, presenta facciate caratterizzata da porzioni marcate obliquamente da diversa colorazione e da logge, alcune in aggetto, alcune rientranti, con parapetti in vetro.

L'edificio presenta strutture in cemento armato, tamponamenti in laterizio, copertura piana.

Una struttura reticolare in cemento armato è posta a marcare l'ingresso mentre una imponente pensilina, in asse con l'ingresso stesso, si trova nella sommità.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d1165f

L'edificio è dotato di ascensore e si trova in buone condizioni di conservazione.

Unità ad uso ufficio mappale 672 sub. 57

L'unità immobiliare, con doppio accesso dal vano scala comune, è composta da un ampio locale e da due bagni con antibagno.

E' inoltre dotata di logge dotate di parapetti in vetro.

Le pareti sono in cartongesso con isolamento, i controsoffitti sono tinteggiati.

La pavimentazione è del tipo "flottante" ed è costituita da piastrelle ceramiche su sostegni al di sotto dei quali passano gli impianti.

Il bagno e l'antibagno hanno rivestimenti parietali in piastrelle ceramiche e pavimento in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni sono in alluminio dotati di vetro camera.

Le porte sono in legno.

L'unità è dotata degli impianti idrico-sanitario, elettrico con salvavita.

L'acqua calda è prodotta da boiler ad alimentazione elettrica.

L'impianto di riscaldamento ad aria caldo/fresco è autonomo.

Nei bagni vi sono scalda salviette.

L'unità presenta caratteristiche tali da poter essere divisa in due unità, avendo due ingressi e impianti autonomi.

Unità ad uso garage mappale 672 sub. 10, 11, 24, 25

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d11651

Trattasi si garage collocati nel piano interrato del complesso accessibili per mezzo di rampa e vano scala.

Presentano serramento in lamiera zincata con apertura a sistema automatico con telecomando.

La pavimentazione è in cemento lisciato, pareti e soffitti sono tinteggiati.

E' presente l'impianto di illuminazione.

Aree urbane ad uso posto auto mappale 672 sub. 50, 51

Trattasi di porzioni di scoperto della superficie catastale di mq 128 (sub. 50) e mq 14 (sub. 51) accessibili dallo scoperto comune di cui al mappale 672 sub. 59.

L'area urbana di cui al mappale 672 sub. 50, della superficie catastale di mq 128, è posta dietro la rampa di accesso all'interrato ed è occupata da dieci posti auto.

L'area urbana di cui al mappale 672 sub. 51, della superficie catastale di mq 14, è posta in aderenza ad una rampa di acceso al piano interrato di altre unità ed è occupata da un posto auto.

Tali aree sono pavimentate con blocchi di calcestruzzo autobloccanti.

Locale zona filtro mappale 672 sub. 36.

Trattasi di locale ad uso zona filtro al piano interrato, non accessibile dal Condominio Trinity, catastalmente C/2, non proprietà condominiale ... *"in quanto di pertinenza del solo albergo"* adiacente

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540 8e4dbddfa51dcf5d11165f

come si legge dall'atto di compravendita del 23-06-2009 n. 17858 di rep. del notaio Stefano Bartolucci di Mestre (**cfr.all.1**).

A tale area non si attribuirà alcun valore.

Beni comuni non censibili mappale 672 sub. 46, 47, 48, 59

Trattasi di beni comuni al condominio:

- corsia di manovra, rampa e scala di accesso al piano interrato, b.c.n.c., mappale 672 sub. 46, comune ai sub. da 10 a 35;
- portico, corridoi, vano scala, vani ascensore, terrazza, b.c.n.c. mappale 672 sub. 47, comune ai sub.37,40,41,42,43,44,45,56,57;
- zona filtro e vani tecnici, b.c.n.c. mappale 672 sub. 48, comune ai sub da 10 a 35 e ai sub. 37,40,41,42,43,44,45,56 e 57;
- parcheggi, camminamenti, aree a verde e di manovra, b.c.n.c. mappale 672 sub. 59, comune ai sub. 4, 8 ai sub. da 10 a 37, ai sub da 40 a 45 e ai sub. 50, 51, 56, 57, 60, gravata da servitù perpetua di uso pubblico costituita con scrittura privata del 18-12-2012 n. 3376 di rep. del notaio Benedetta Bordieri di Mestre (**cfr.all.2**).

Detti subalterni risultano beni comuni al condominio ai quali non si attribuirà alcun valore.

La superficie commerciale degli immobili in analisi viene individuata nella seguente tabella, applicati i coefficienti correttivi convenzionali ivi citati:

piano	Locale	Superfici	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate
Secondo	Ampio locale	214,18	1+0,15	246,30
	n. 2 Antibagno e n. 2 bagno	13,17	1+0,15	15,14
	n. 5 logge	37,74	0,40	15,09
Totale				276,54 che si arrotondano

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5a11165f

				a 277,00
Interrato	Garage sub. 10	16	0,5	8
	Garage sub. 11	16	0,5	8
	Garage sub. 24	20	0,5	10
	Garage sub. 25	37	0,5	18,5
Terra	Aree scoperte	126+14	0,2	28

Al coefficiente 1 è stato aggiunto un coefficiente pari a 0,15 che tiene conto delle murature perimetrali esterne e delle partizioni interne.

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, valutati i dati relativi a compravendite aventi ad oggetto immobili similari, secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore (Golfetto Case, unità ad uso ufficio con di posto auto e garage, site in Via Riccardo Zandonai, prossima alla Via Saragat, mq 90, Euro 210.000,00 pari ad Euro 2.333,00/mq, mq 83, Euro 200.000,00 pari ad Euro 2.409,00/mq, mq 120, Euro 290.000,00 pari ad Euro 2.416,00/mq; Aemme Immobiliare, unità ad uso ufficio con parcheggio su scoperto comune, sita in Via Cesco Baseggio, prossima alla Via Saragat, mq 130, Euro 274.000,00 pari ad Euro 2.107,69/mq; Ottorino Cappelletto, unità ad uso ufficio con posto auto, sita in Via Cesco Baseggio, prossima alla Via Saragat, mq 121, Euro 275.000,00 pari ad Euro 2.272,73/mq; Studio Vianello, unità ad

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540be4dbddfa51def5d1165f

uso ufficio con posto auto, sita in Via Bruno Maderna, prossima alla Via Saragat, mq 760, Euro 1.200.000,00 pari ad Euro 1.578,95/mq), valutati i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Fascia suburbana/Mestre semicentrale - uffici - stato ottimo, Minimo Euro 1.800,00, Massimo Euro 2.300,00), Nomisma (uffici - stato usato, Minimo Euro 1.290,00, Medio Euro 1.465,00, Massimo Euro 1.642,00), Borsino Immobiliare (uffici - stato usato, da Euro 1.687,00 - Euro 1.954,00 - Euro 2.220,00), considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione, si è individuato nell'intorno di **Euro 2.000,00/mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per gli immobili in analisi.

Quanto alle aree urbane, si fa presente che sono collocate in aree ove sono disponibili numerosi posti auto, anche adibiti a standard e tale elemento verrà considerato nella stima.

Il valore complessivo dell'unità ad uso ufficio individuata con il mappale 672 sub. 57 può dunque così stimarsi:

mq 277,00 X Euro 2.000,00/mq = Euro 554.000,00

Il valore delle unità ad uso garage individuate con i mappali 672 sub. 10-11-24-25 può dunque così stimarsi:

Garage sub. 10 mq 8,00 X Euro 2.000,00/mq = Euro 16.000,00

Garage sub. 11 mq 8,00 X Euro 2.000,00/mq = Euro 16.000,00

Garage sub. 24 mq 10,00 X Euro 2.000,00/mq = Euro 20.000,00

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd84635408e4dbddfa51dcf5d1165f

Quota di proprietà: quota di 1/2 della [redacted] foglio 120, mappale 672, sub. 50 e sub. 51 (aree urbane) , mappale 672 sub. 46, sub. 47, sub. 48, sub. 59 (b.c.n.c);

Identificazione catastale: foglio 120, mappale 672, sub. 57, (categoria A/10), mappale 672 sub. 10-11-24-25 (categoria C/6), mappale 672 sub. 36, (categoria C/2), mappale 672, sub. 50 e sub. 51 (aree urbane) , mappale 672 sub. 46, sub. 47, sub. 48, sub. 59 (b.c.n.c);

Valore di stima: quota di 1/1 della [redacted]

Unità ad uso ufficio A/10 sub. 57 = Euro 554.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 10 = Euro 16.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 11 = Euro 16.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 24 = Euro 20.000,00

Unità ad uso garage C/6 sub. 25 = Euro 37.000,00

Valore di stima: quota di 1/2 della [redacted]

Aree urbane sub. 50 e sub. 51 = Euro 28.000,00

Complessivamente Euro 671.000,00

Costi di cancellazione = Euro 329,00;

Costi per APE = Euro 300,00;

Spese condominiali non pagate anche nei due anni antecedenti al pignoramento = Euro 14.370,46;

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfdb4635408e4dbddfa51dcf5d11165f

Allegato 10 dichiarazioni amministratore;

Allegato 11 documentazione fotografica.

Mestre, 19 marzo 2018

il CTU

architetto Daniele Varisco

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7bfd8463540Be4dbddfa61def5d11165f