
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **285/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CARLO AZZOLINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - locale commerciale sala bowling/sala
giochi – in diritto di superficie**

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maggiolo
Codice fiscale: MGGMGH65R45L736I
Studio in: Via Aleardi 41 - 30172 Mestre Venezia
Telefono: 0412381016
Email: margheritamaggiolo@guarinionimaggiolo.it
Pec: margherita.maggiolo@archiworldpec.it



Sommario

RIASSUNTO DI PERIZIA	pg.	03
ELENCO QUESITI	pg.	05
PREMESSA	pg.	07
QUESITO n.1 – completezza documentazione	pg.	08
QUESITO n.2 – generalità esecutato	pg.	08
QUESITO n.3 – individuazione beni pignorati e eseguiti	pg.	08
QUESITO n.4 – regolarità urbanistica ed edilizi	pg.	11
QUESITO n.5 – stato di possesso e provenienza	pg.	19
QUESITO n.6 – vincoli ed oneri giuridici	pg.	19
QUESITO n.7 – spese fisse di gestione	pg.	21
QUESITO n.8 – valutazione complessiva dei beni	pg.	22
QUESITO n.9 – quota indivisa	pg.	26
QUESITO n.10 – allegati	pg.	27
QUESITO n.11 – regime fiscale della vendita	pg.	28
QUESITO n.12 - schema identificativo dei beni	pg.	28



Riassunto Perizia

Bene: ViaTriestina 52 - Favaro Veneto - Venezia (VE) - 30173

Descrizione generica: locale commerciale sala bowling/sala giochi attualmente dismesso, situato all'interno di un locale nel Centro Commerciale La Piazza, piano primo - in diritto di superficie. Il locale è occupato per circa il 50% della sua superficie da piste da bowling, il restante 50% della superficie dai servizi e dalle aree, oggi vuote, dove erano collocati altri giochi.

Identificativo Lotto: 001 - locale commerciale sala bowling/sala giochi - diritto di superficie

Corpo A locale commerciale, sala bowling- sala biliardo e giochi: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto, Via Triestina 52

Quota e tipologia del diritto

1/1

Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: Ulteriori informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice. Socio accomandatario: la società risulta inattiva dal 30 giugno 2019 (doc.01 allegato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di Amco-Asset Management Company s.p.a. contro Derivante da: atto esecutivo o cautelare **trascritto a Venezia in data 12/08/2004 ai nn. 29386/21998;**

Unità negoziale: proprietà superficiaria di unità immobiliare in Comune di Venezia Favaro Veneto Via Triestina 52 individuata in catasto dei fabbricati del Comune di Venezia sezione di Mestre, sezione urbana Favaro Veneto, al foglio 20 mappale 510 sub 187 ex 178 parte.

- **Pignoramento** a favore di Amco-Asset Management Company s.p.a. contro Derivante da: atto esecutivo o cautelare **trascritto a Venezia in data 21/01/2026 ai nn. 1702/1286;**

Unità negoziale: proprietà superficiaria di unità immobiliare in Comune di Venezia Favaro Veneto Via Triestina 52 individuata in catasto dei fabbricati del Comune di Venezia sezione di Mestre, sezione urbana Favaro Veneto, al foglio 20 mappale 510 sub 186.

- **Convenzione ex legge 22/10/1971 n.865** A favore del fondo identificato al foglio 20 mappale 88/a, 132/a,344/b,353/b,354/b, 355/a superficie (mq) 22.585. A rogito di notaio Antonio Polizzi di Venezia in data 29/06/1991 ai nn. 51560/20958 registrato a Venezia in data 10/07/1991 ai nn. 1940 **iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/1991 ai nn. 14495/10313;**

Trattasi di convenzione ex legge 22/10/1971 n.865 tra il Comune di Venezia e " con la con assegnazione i fini della concessione di diritto di superficie su di area di circa 23.200 mq compresa nel nucleo "D" Favaro Veneto del Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (doc.15 bis allegato).

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di Veneto Banca Veneto Banca S.p.A. contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 576.000; Importo capitale: € 320.000; A rogito di notaio Ernesto Marciano di Venezia in data 12/01/2009 ai nn. 36050/13499; **Iscritta a Venezia in data 21/01/2009 ai nn. 1983/298;**



Note: nella nota di trascrizione è riportato alla sezione B immobili - unità negoziale numero 1 immobile n.1 unità in Comune di Venezia, catasto Fabbricati, sezione urbana FV foglio 20 particella 510 Sub 187 via triestina civico 51

Il G.E. chiede di valutare:

“un calcolo del valore come complesso immobiliare unitario nello stato di fatto e come complesso senza pista da bowling”

Effettuate le opportune indagini presso i progettisti/produttori e manutentori di prodotti nel settore del bowling, la scrivente deduceva che le piste e i relativi impianti meccanici ed elettronici – in stato di abbandono nell'immobile pignorato – sono irrecuperabili per obsolescenza tecnica, degrado manutentivo e incompletezza dei sistemi. Suddetti manufatti non costituiscono un valore aggiunto, bensì un **costo di decremento** sul valore di stima del complesso immobiliare, coincidente con le spese da sostenere per la loro completa demolizione, rimozione e smaltimento a discarica.

Valore lotto STIMA:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ovvero detratto il costo della demolizione e sgombero delle piste da bowling e relativi accessori che si valutano essere un costo non un valore aggiunto:

€194.303,00



Sommario

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

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

Quesiti

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

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



- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco dei CTU del Tribunale al n.147, in data 21/04/2026 ricevevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla E.I. 285 2025 dal Giudice per le Esecuzioni dott. Carlo Azzolini. Il procedimento veniva riunito alla E.I. 212 2024 con estensione del pignoramento.

Il G.E. disponeva che la scrivente effettuasse "un calcolo del valore come complesso immobiliare unitario nello stato di fatto e come complesso senza pista da bowling".

Effettuate le opportune indagini presso progettisti/produttori e manutentori che operano nel settore del bowling in area nazionale ed internazionale, la scrivente deduceva che le piste e i relativi impianti meccanici ed elettronici – in stato di abbandono nell'immobile pignorato – sono irrecuperabili per obsolescenza tecnica, degrado manutentivo e incompletezza dei sistemi.

I manufatti non costituiscono un valore aggiunto, bensì un **costo di decremento** sul valore di stima del complesso immobiliare, coincidente con le spese da sostenere per la loro completa demolizione, rimozione e smaltimento a discarica (motivazioni articolate al punto 8.1.1 di perizia *Criteri di stima*)

Il valore complessivo è stato dunque definito: nello stato in cui si trova l'immobile, detratto il costo per la demolizione e sgombero delle piste unitamente ad attrezzature e motori ivi abbandonati.

Il G.E. fissava l'esame della relazione peritale all'udienza del 22/09/2026.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta effettuava l'accesso al compendio immobiliare pignorato con il custode nominato avv.to Masiero il 21/05/2026 per il rilievo dei luoghi, eseguiva tutte le necessarie ricerche all'Archivio atti edilizi del Comune di Venezia in data 04/06/2026, contattava l'ufficio Convenzioni del Comune, effettuava le ricerche di mercato, al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni appresi alla procedura. Infine, integrava le ricerche contattando primarie aziende di progettazione, produzione e manutenzione di piste da bowling per verificare il valore degli elementi presenti nei locali ovvero delle piste e elementi meccanici ed elettronici (motori posa birilli, per il ritorno delle bocce, sistemi video...) Depositava infine l'elaborato entro 30 giorni dall'udienza fissata.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Favaro Veneto**
ViaTriestina 52

Lotto: 001 - locale commerciale sala bowling/sala giochi - diritto di superficie

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore:
Società in accomandita semplice. Socio accomandatario [REDACTED]
La società risulta in attiva dal 30 giugno 2019 (doc.01 allegato)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene è sito nel Centro Commerciale La Piazza, complesso edilizio in area PEEP costituito da un centro polifunzionale ad uso commerciale, artigianale, di servizio pubblico, costruito su due piani fuori terra ed un seminterrato.

Il volume si sviluppa intorno ad una piazzetta centrale ad uso pubblico, coperta da una struttura di copertura piramidale, all'interno della quale una rampa circolare sale verso i piani superiori.

Il complesso comprende due aree parcheggio a livello stradale di vaste dimensioni, più un parcheggio interrato.

E' stato costruito a seguito concessione di diritto di superficie da parte del Comune di Venezia con convenzione ex legge 865 del 22 ottobre 1971 e s.m.i. Le unità presenti sono circa 75, sono occupate da attività commerciali, direzionali, di servizi di varia natura.

Il centro è situato lungo la via principale di Favaro a poca distanza dal Municipio, in direzione dell'aeroporto Marco Polo. E' bene servito dai trasporti pubblici. In prossimità vi sono condomini di edilizia popolare di notevole dimensione, scuole, ed una chiesa. La costruzione del complesso risale all'inizio degli anni 90, l'immagine architettonica è datata risalendo alla fine degli anni '80.

All'interno del centro commerciale vi sono alcune unità non utilizzate ma in linea generale si riscontra, in orario lavorativo, una buona vitalità dei luoghi.

Il bene oggetto di perizia è composto da due unità catastali commerciali di estensione analoga, una delle quali, nell'attualità, interamente occupata da piste da bowling e accessori, la seconda dotata di servizi igienici, con banco bar/accettazione ed un ampio spazio dedicato a sala biliardo ed altri giochi, oggi sgombera.

Caratteristiche zona: suburbana discreta



Area urbanistica: residenziale di completamento a traffico scorrevole con buoni parcheggi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, bar, pasticceria (nel Centro Commerciale La Piazza), ufficio postale (nel Centro Commerciale La Piazza), servizi medici odontotecnici e veterinari (nel Centro Commerciale La Piazza), palestra e scuole di danza (nel Centro Commerciale La Piazza), negozi di abbigliamento, gioielleria, tabaccheria, (nel Centro Commerciale La Piazza), Uffici e Servizi (nel Centro Commerciale La Piazza), ospedale (4-6 km), farmacia e centro socio sanitario (nel raggio di 200 m. circa), scuole primaria, dell'infanzia e secondaria (nella distanza compresa tra 260 e 1000 m), chiesa (a lato del parcheggio del Centro Commerciale)

Caratteristiche zone limitrofe: periferiche.

Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia, Bosco di Mestre.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia, torre di Tessera.

Principali collegamenti pubblici: autobus fermate autobus e tram entro i 100m., stazione ferroviaria di Mestre a circa 6 km, aeroporto Marco Polo a circa 7 km

Identificativo corpo: A locale commerciale, sala bowling- sala bilardo e giochi.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto, ViaTriestina 52

in diritto di superficie di anni 99 è rinnovabile a scadenza su specifica richiesta (art.5 convenzione doc.15 bis allegato).

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice. Socio accomandatario [REDACTED]. La società risulta in attiva dal 30 giugno 2019 (doc.01 allegato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: in diritto di superficie di anni 99 è rinnovabile a scadenza su specifica richiesta (art.5 convenzione, doc.15 bis allegato).

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1 [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà superficiaria** per 1/1

2. COMUNE DI VENEZIA [REDACTED] sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1, **foglio 165, particella 510, subalterno 187**, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria D/8, rendita € 5138,00

Ulteriori informazioni: il civico è il n.52, nella visura attuale è indicato n.51. L'unità catastale oggetto di indagine è solo porzione del locale dove la Ditta [REDACTED] esercitava la sua attività

Derivante da: immobile attuale proviene per variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 179/2016) proviene per variazione territoriale dal foglio FV/20 del Comune di Venezia sezione Mestre Immobile predecessore Sez. Urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 178



Confini: a nord e nord est sub 186 medesima proprietà e diritto di superficie a nord ovest, ovest, sud ovest, est e sud est con parti comuni

Note: D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED] sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/1

2. COMUNE DI VENEZIA (CF [REDACTED]) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprietà' per l'area per 1/1, **foglio 165, particella 510, subalterno 186**, indirizzo via Triestina 51, piano 1-T, comune Venezia, categoria D/8, rendita € 5.846,00

Ulteriori informazioni: il civico è il n.52, nella visura attuale è indicato n.51. L'unità catastale oggetto di indagine è solo porzione del locale dove la [REDACTED] esercitava la sua attività

Derivante da: immobile attuale proviene per variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 179/2016) proviene per variazione territoriale dal foglio FV/20 del Comune di Venezia sezione Mestre Immobile predecessore Sez. Urb. FV Foglio 20 Particella 510 Subalterno 178

Confini: a nord confina con sub.186, a est ed ovest e parzialmente a sud con b.c.n.c. sub.1, a sud parziale con affaccio sul parcheggio sottostante

Note: D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **con riferimento al sub.187** L'altezza interna rilevata sopra le piste da bowling è di 278 cm, nel locale macchine 321 cm.

L'altezza indicata nella pianta catastale 300 cm

Regolarizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento

variazione catastale in aggiornamento spese tecniche ed oneri circa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Note: si precisa che l'unità catastale pignorata al sub.187 attualmente risulta fusa, solo fisicamente, con l'unità catastale contigua a nord al sub.186 e costituiscono attualmente un unico locale commerciale oggi dismesso

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **con riferimento al sub.186** si rilevano difformità al distributivo interno ed alle altezze

Regolarizzabili mediante: variazione catastale in aggiornamento

variazione catastale in aggiornamento: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

Note generali: si puntualizza che le due distinte unità catastali pignorate, individuate ai subb.187 e 186, costituiscono attualmente un unico locale commerciale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:**_ Numero pratica: 92/12983 prot.gen.8/156679 in variante a consuntivo alla conc.ed.87/2038**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **concessione in variante a consuntivo****Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso centro polifunzionale artigianale commerciale terziario pubblico**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/07/1987 al n. di prot. 2037/87

Rilascio in data 14/06/1993 al n. di prot. 92/1983

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1993 al n. di prot. 055978/83

NOTE: La dichiarazione di agibilità succitato è stato rilasciata con esclusione di alcuni civici tra i quali il civico 52 corrispondente agli interni da 1 a 21- (doc.18)

_ Numero pratica: 99/7504

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di inizio Attività** ai sensi art.2 comma 60 Legge 662/1996 e s.m.**Per lavori: opere interne con accorpamento unità minime di progetto, demolizione e costruzione divisori, spostamento ed incremento numero dei servizi igienici**

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/05/1999 al n. di prot. 99/7504

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1999 al n. di prot. 151844/99

NOTE: Il certificato di agibilità succitato è comprensivo di una comunicazione della direzione ambiente nella quale si legge che "il servizio di igiene e sanità pubblica dell'Ulss 12 ha riscontrato la realizzazione di un rialzo del pavimento in corrispondenza delle piste da bowling di circa 30 cm con conseguente riduzione dell'altezza interna, essendo stato comunque espresso parere favorevole da parte dell'Ulss 12 si è proceduto a rilascio del certificato di abitabilità di cui si allega copia" rif. prot 151844/99 (doc.18)

_ Numero pratica: 10732/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di inizio Attività** ai sensi art.2 comma 60 Legge 662/1996 e s.m.**Per lavori: abbattimento divisorio e fusione con unità catastale confinante (sub.144)**

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 06/08/2001 al n. di prot. 2001.0110579

NOTE: il certificato di collaudo finale è stato depositato dalla D.L in data 26/09/2001 con prot.2001.0165333 ed attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18/09/2001 conformemente al progetto approvato. Pratica allegata al doc.27.



_Numero pratica: 16768/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: **installazione insegna luminosa**

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data 15/11/1999 al n. di prot. 3013

NOTE: allegato doc.26

_Numero pratica: 99/9398

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Deposito documentazione L.10/1991

Per lavori: costruzione impianto di termoregolazione invernale e raffrescamento estivo.

Oggetto: progetto impianto termico

Presentazione prot. 9398/1999

_Numero pratica: 1375/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Cila tardiva

Note tipo pratica: la pratica riguarda il sub.144, di altra proprietà e non pignorato, si rinvia alle note sottoscritte

Per lavori: opere interne senza intervento su strutture portanti

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 07/03/2016 al n. di prot. 2016/0132147

NOTE: il sub.144 (visura al doc.12 e pianta catastale al doc.13) oggetto della suddetta Cila era proprietà della ditta eseguita poi trasferito nel 2022 a [REDACTED] Prima della cessione [REDACTED] lo deteneva in locazione. Nel 2001 il sub.144 era fuso con il sub. 186 e con il sub.187 a formare una unica unità commerciale, come legittimato dalla DIA 10732/2001succitata. L'intervento denunciato con DIA si era concluso con una comunicazione di fine lavori e dichiarazione di regolare esecuzione in conformità al progetto approvato sottoscritta dal tecnico Direttore Lavori. Oggi il sub.144 è unità catastale autonoma. Il frazionamento del sub.144 dai subb.186-187 non è stato regolarizzato, neppure in occasione della compravendita.

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nel sub.186 Lievi difformità nel distributivo (si veda doc.30)
- frazionamento irregolare: l'unità edilizia complessiva, sede dell'attività di sala bowling/sala giochi risulta nel progetto dell'atto edilizio legittimante DIA 10732 del 2001 composta da tre unità catastali: il sub.187 ed il sub. 186 entrambi pignorati più il sub.144 (docc.12-13). Il sub144. è stato trasferito nel 2022 ad altra Ditta senza formalizzarne preventivamente il frazionamento, Dal punto di vista edilizio risulta a tutt'oggi ancora fuso con i subb. 186-187 (con rif. doc.27 riportante la Dia per fusione). Le tre unità catastali succitate sono schematizzate per chiarezza nel grafico redatto e allegato e quale doc. 28.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

redazione cila in sanatoria, per spese tecniche, diritti e sanzioni si calcola un costo di circa:

€ 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**



Note: - nel sub 187: lo stato di fatto del solo bene pignorato al sub.187 è conforme alla rappresentazione nell'atto edilizio succitato fatto salvo il rialzo della pavimentazione. Tale rialzo è però di fatto assunto come acquisito dalla P.A. in quanto valutato nel certificato di agibilità successivamente rilasciato. Si precisa inoltre che il divisorio tra sala macchine e sala pista non rappresentato nel grafico della dia succitata, né nella pianta catastale, possa essere qualificato come "elemento di arredo", quindi non rappresenta né un abuso né una dimenticanza, ed è stato correttamente omesso dai grafici delle pratiche edilizie.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

Note: si precisa che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata si riserva di fornire ulteriori ed eventuali indicazioni procedurali (e quindi costi) secondo proprie valutazioni di merito solo in fase istruttoria alla pratica edilizia formalmente presentata alla P.A.

- si precisa che NON è oggetto di verifica e pertanto non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare pignorato in tutte le sue componenti edilizie ed impiantistiche, di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, isolamenti in lana di vetro, formaldeide etc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo.

- La sottoscritta precisa di aver presentato, in fase di ricerca degli atti edilizi legittimanti, istanza di ricerca ed accesso atti presso gli archivi del Comune di Venezia utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili; i dati catastali degli stessi; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita (atti trascritti), con particolare riferimento all'unità al sub.144 ceduta nel 2022.

- La sottoscritta elencando come sopra le pratiche rinvenute non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie /documenti relativi a quanto oggetto di perizia, depositate negli archivi comunali, rispetto a quanto effettivamente reso disponibile alla scrivente dal medesimo Ufficio. Si precisa, infatti che l'archivio potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, e queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta, e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta della Regione Veneto n.3905 03/12/2004 e successiva delibera di Giunta della Regione Veneto n.2141 29/07/2008
Zona omogenea:	il mappale 510 è per la maggior parte come "Zona territoriale omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento", parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, zone per attrezzature,
Norme tecniche di attuazione:	su tali aree gli intervento sono disciplinati dagli artt.6-8-52-53-57-61-68 delle N.T.S.A. integrati dagli articoli delle norme tecniche generali di attuazione N.T.G.A. del P.R.G.



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	disposizioni di legge in materia di edilizia convenzionata che regolano la costituzione del diritto di superficie per anni 99 rinnovabili
Estremi delle convenzioni:	atto 26/06/1991 rep.51560 fascicolo 20958 notaio Polizzi Antonino in Venezia (doc.15 bis)
Obblighi derivanti:	Si rimanda integralmente ai contenuti della succitata convenzione. Il diritto di superficie richiamato in convenzione è regolato dalla legge 865/1971 per per anni 99 rinnovabile per ulteriori 99, nell'area compresa nel Nucleo "D" di Favaro Veneto del Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare. Si cita l'obbligo di chiedere all'Amministrazione proprietaria il Nulla osta alla cessione e la determinazione del prezzo convenzionale (doc.15 risposta dell'ufficio preposto). Analogo obbligo in caso di locazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	verifica presso il Servizio Urbanistica e Accordi di pianificazione del prezzo massimo di cessione nonché obbligo di richiedere al medesimo Ufficio il Nulla Osta alla Vendita (con rif. allegata comunicazione dell'Ufficio del 21/05/2026 doc.15)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	sup.fondiaria mq.13656
Rapporto di copertura:	sup.lorda di piano 10.500 mq
Altezza massima ammessa:	12-14 m.
Volume massimo ammesso:	40.000 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	trattasi di area PEEP destinata a progettazione unitaria

Note sulla conformità: Nessuna. (doc.15 ter)



Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A locale commerciale, sala bowling- sala bilardo e giochi.

Le due unità catastali pignorate costituiscono di fatto un unico locale commerciale una volta utilizzato come sala giochi/sala bowling (allegato doc.28 grafico con individuazione dei beni pignorati) Il sub.187 è interamente occupato dalla sala bowling con piste in legno e locali accessori, il sub 186 era occupato dalla sala biliardi e da altri giochi, oggi sgomberato, sono presenti invece il banco bar/accettazione, i servizi igienici, i quadri elettrici a servizio del locale complessivo composto dalle due unità catastali e l'attuale unico ingresso..

Più in dettaglio:

il sub.187 è interamente occupato da n.8 piste da bowling, rivestite in listelli di legno, dalla zona di lancio ove i giocatori sostano e prendono la rincorsa, e dalla zona motori situata in posizione diametralmente opposta, oltre il piano dei birilli (area impatto tra palla e birilli). Si rimanda ai grafici esplicativi allegati, doc. 28 e seguenti.

La zona macchine/motori appare colma di materiali da officina ma le macchine di movimentazione dei birilli e di fine corsa delle palle, sono state rimosse (docc.31-32 documentazione fotografica) Le piste della sala bowling sono su pedana in legno a quota di calpestio superiore di due alzate rispetto all'ingresso.

Nel sub 186 sono siti tutti i servizi igienici disponibili, n.7 compreso bagno disabili, alcuni locali tecnici ed il banco bar /accettazione situato a confine tra le due unità catastali pignorate, sono ancora presenti alla data del sopralluogo lavabo, ante frigo in acciaio, suppellettili vari.

Il locale si affaccia, sia ad est che ad ovest, sulle parti condominiali con grandi serramenti a vetrina con porte (doc.31-32 documentazione fotografica)

A est i serramenti affacciano nella galleria coperta "ai Carpinì" che conduce alla scala di sicurezza. A ovest l'unità si affaccia verso un'ampia terrazza coperta comune che corre lungo tutto il prospetto del Centro La Piazza, con affaccio verso il parcheggio. All'estremità di suddetta terrazza vi è la scala di sicurezza e il montacarichi condominiale, non funzionante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice. Socio accomandatario [REDACTED] La società risulta in attiva dal 30 giugno 2019 (doc.01 allegato)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **956,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'edificio non è stato oggetto di ristrutturazioni complessive ma di qualificazione energetica per le parti condominiali recenti, 2021-2025

ha un'altezza utile interna di circa m. m.280-320-261 in ragione impiantistica installata a soffitto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Per quanto riguarda il fabbricato condominiale nell'anno 2021 veniva deliberato nel Condominio un intervento straordinario che riguardava: il rifacimento dell'impianto termico, dell'intera copertura del Centro Commerciale, delle grondaie, dell'impianto di illuminazione delle parti comuni con lampade a led, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di 250 kw. Tutti questi lavori, e al fine di ottenere il credito d'imposta del 65%, sono stati eseguiti per mezzo di un consorzio che ha mandato (per

Pag. 15

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



mezzo di un contratto di comodato d'uso sulle parti comuni) per gestire i servizi comuni del condominio Centro La Piazza .

Per quanto riguarda il compendio pignorati, si riferisce che la sala Bowling/sala giochi è costituita da due unità catastali, non è in uso da anni, la chiusura dell'attività risale al 2019. I nuovi impianti condominiali non sono stati allacciati a quelli interni all'unità secondo quanto riferito dall'Amministrazione Condominiale.

L'utenza elettrica alla data del sopralluogo di maggio 2026 è attiva.

Il bene appare in condizioni mediocri per l'uso che ne veniva fatto.

Le piste da bowling risultano obsolete e tecnologicamente superate. La superficie di finitura in listelli di legno è visibilmente danneggiata, mentre i motori nella zona dei birilli sono stati smantellati, lasciando in loco soltanto alcune porzioni. Come confermato dall'esecutato, le parti recuperabili sono state rimosse e vendute; il locale tecnico, inoltre, è colmo di materiali e attrezzature abbandonati. Sul controsoffitto è presente il circuito dei monitor di gioco, anch'esso obsoleto e incompleto. Il sistema di ritorno delle bocce (tirabocce) impiega una tecnologia superata ed è ormai fuori produzione. Secondo il parere degli esperti del settore, l'intero impianto non è recuperabile, né per un riutilizzo in loco né per lo smantellamento e il reimpiego in altra sede.

Si precisa che a vista non sono state riscontrate né riferite criticità particolari e problematiche connesse alla staticità del bene.

In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica e impiantistica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In occasione del sopralluogo effettuato nel 2026 con il custode incaricato avv.to Masiero si è riscontrata una perdita di acqua a pavimento nell'area bar, probabilmente derivante da difetto nell'impermeabilizzazione del solaio piano di copertura. Della circostanza è stata data notizia all'Amministratore dott. [REDACTED], che ha il suo ufficio all'interno del centro commerciale, e che è intervenuto in sopralluogo prendendone atto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: Strutture metalliche reticolari Riferito limitatamente a: Riferito limitatamente a: riferito alle coperture dei camminamenti e degli spazi comuni Note: Dati desunti dalla "relazione, verbale di visita e certificato di collaudo statico"
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. Note: la struttura è un graticcio di telai 8m x8 m sostenuta da fondazione a plinti collegati a crociera con cordoli. Dati desunti dalla "relazione, verbale di visita e certificato di collaudo statico" depositati al Genio Civile della Regione Veneto con prot.1458230493.
Solai	tipologia: misti C.A o CAP tipo Note: Dati desunti dalla "relazione, verbale di visita e certificato di collaudo statico"
Strutture verticali	materiale: telai in c.a Riferito limitatamente a: a sostegno degli orizzontamenti di piano. Note: Sono invece strutture metalliche a sostegno delle coperture per la realizzazione della rampa perimetrale di servizio lungo la



piazzetta pubblica Dati desunti dalla "relazione, verbale di visita e certificato di collaudo statico" depositati al Genio Civile della Regione Veneto con prot.1458230493.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vetrina materiale: alluminio verniciato e vetro condizioni: sufficienti Note: alluminio verniciato e vetro stratificato 6+6 con interposto pvb (disponibile dichiarazione del produttore) si segnala che non si è verificato se le porte inserite nelle vetrine, di sicurezza e non, fossero effettivamente apribili
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riferito alle aree comuni verso le quali l'unità in esame si affaccia
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: sufficienti Note: le piste da bowling sono principalmente in listelli di legno e sono situate in quota soppalcata rispetto alla pavimentazione originaria.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: nei servizi igienici
Portone di ingresso	tipologia: a una anta materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico

Impianti:

Antincendio	accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: l'impianto antincendio è condominiale Note: disponibile attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio con riferimento alla pratica VV.F n. 12604
Elettrico	tipologia: in canaline esterne conformità: non disponibile Note: E disponibile un certificato di conformità del 1993 a seguito del quale è stato rilasciato il certificato di agibilità. Si assume l'impianto conforme alla normativa del 1999 in quanto, sebbene il certificato non sia stato trovato nel fascicolo dell'edilizia privata, è stato rilasciato il certificato di agibilità. Attualmente i quadri elettrici sono a servizio dell'unità complessiva composta dalla fusione del sub 186 e 187 e sono collocati all'interno dell'unità non pignorata in corrispondenza del bancone del bar. La luce è funzionante ma il custode ne ha prevista la prossima disattivazione
Energia solare	tipologia: moduli fotovoltaici utilizzazione: condominiale condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo Note: certificato di collaudo (doc. 35 allegato). l'impianto ha una potenza di picco pari a 240,24 kW. Realizzate sulla terrazza piana del Centro Commerciale mediante 728 moduli fotovoltaici in silicio monocristallino aventi potenza di picco di 330 W ciascuno.
Fognatura	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti



Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas naturale** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **unità termoventilanti** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: l'impianto all'interno dell'unità risale al 1999 e non in uso dal 2019. Non è noto se sia funzionante. E' dotato di progetto e certificato di collaudo del 1999. Non è allacciato all'impianto condominiale che è stato rinnovato ed funzionante dal 2022 sebbene non ancora formalmente ultimato in quanto devono essere attuati alcuni interventi marginali sui contabilizzatori attualmente in fase di esecuzione (si allega doc.36 fornito dall'Amministratore dott. [REDACTED] [REDACTED] "certificato di ultimazione lavori Termico")

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. Non vi sono pertinenze accessorie. Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione.

Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura e comprensivo delle quote di pertinenza delle parti comuni. (rif.doc.29 grafico con rilievo a campione e calcolo consistenza)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sala bowling, sala giochi, servizi	sup lorda di pavimento	0	956,00	1,00	956,00	€ 315,00
			956,00		956,00	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 dal 21/12/1999 al 12/12/2009 .

In forza di atto amministrativo - trasformazione - a rogito di notaio VIANINI CARLO, in data 21/12/1999, ai nn. 56189; trascritto a Venezia, in data 23/12/1999, ai nn. 38279/23721.

Note: unità negoziale oggetto di compravendita per diritto di superficie: Comune Venezia, Mestre, Catasto Fabbricati, Sez. FV fg.20 part.510 **sub.178**. Parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare la convenzione ex articolo 35 della legge 865 del 71 denominata "convenzione" stipulata con atto in data 26 giugno 1991 numero 51560 repertorio notaio Antonino Polizzi di Venezia Atto contro [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] titolare diritto di superficie dal 12/12/2009 ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio ERNESTO MARCIANO di Venezia, in data 12/01/2009, ai nn. 36049/13498; trascritto a Venezia, in data 21/01/2009, ai nn. 1982/1243.

Note: unità negoziale oggetto di compravendita per il diritto di proprietà superficiaria: Comune di Venezia Favaro Veneto nel complesso edilizio denominato "la Piazza" sito in via Triestina, unità immobiliare al piano primo con l'ingresso del civico 52 individuata in catasto dei fabbricati del Comune di Venezia sezione di Mestre, sezione urbana Favaro Veneto, al foglio 20 mappale 510 **sub 186 ex 178** parte di mappale 510 **Sub 187 Ex178** parte

Identificativo corpo: A locale commerciale, sala bowling- sala biliardo e giochi.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Venezia (VE), Via Triestina 52 **Libero**

Note: il locale è inutilizzato da anni, la chiusura dell'attività risale al 2019, l'attrezzatura parzialmente smantellata, sono presenti le piste da bowling in legno i cui motori sono stati parzialmente rimossi e, come riferito dal sig. [REDACTED] ceduti. L'area macchine è colma di attrezzature abbandonate delle quali viene riportato il costo di sgombero in risposta al quesito 8.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Pignoramento** a favore di Amco-Asset Management Company s.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 12/08/2004 ai nn. 29386/21998;

unità negoziale: proprietà superficiaria di unità immobiliare in Comune di Venezia Favaro Veneto Via Triestina 52 individuata in catasto dei fabbricati del Comune di Venezia sezione di Mestre, sezione urbana Favaro Veneto, al foglio 20 mappale 510 sub 187 ex178 parte.

- **Pignoramento** a favore di Amco-Asset Management Company s.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data 21/01/2026 ai nn. 1702/1286;



unità negoziale: proprietà superficiaria di unità immobiliare in Comune di Venezia Favaro Veneto Via Triestina 52 individuata in catasto dei fabbricati del Comune di Venezia sezione di Mestre, sezione urbana Favaro Veneto, al foglio 20 mappale 510 sub 186 .

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al fg.20 mappale 88/a, 132/a,344/b,353/b,354/b, 355/a superficie (mq) 22.585.

A rogito di notaio Antonio Polizzi di Venezia in data 29/06/1991 ai nn. 51560/20958 registrato a Venezia in data 10/07/1991 ai nn. 1940 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/1991 ai nn. 14495/10313;

Trattasi di **convenzione ex legge 22/10/1971 n.865** tra il Comune di Venezia

con assegnazione i fini della concessione di diritto di superficie su di area di circa 23.200 mq compresa nel nucleo "D" Favaro Veneto del Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (doc.15 bis allegato).

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di Veneto Banca Veneto Banca S.p.A. contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 576000; Importo capitale: € 320.000;

A rogito di notaio Ernesto Marciano di Venezia in data 12/01/2009 ai nn. 36050/13499; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/01/2009 ai nn. 1983/298;

Note: nella nota di trascrizione è riportato alla sezione B immobili - unità negoziale numero 1 immobile n.1 unità in Comune di Venezia, catasto Fabbricati, sezione urbana FV foglio 20 particella 510 Sub 187 via triestina civico 51

6.2.2 Pignoramenti:

Sopra indicati

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 38.723,54 (anno).

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

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

spese Straordinarie già deliberate che riguardano il rifacimento dell'impianto già ultimato: 46.372,86 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Le rate condominiali scadute al 19/05/2026 sono: € 463.439,64 da consuntivo al 31/10/2025 € 21.977,34 da preventivo al 19/05/2026 (rif.doc.37)

Millesimi di proprietà:

per il sub.187 millesimi 36,090

per il sub.186 millesimi 43,080

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: impianto fotovoltaico condominiale posizionato sulla copertura con potenza di picco pari a 240,24 kw. (doc.35) stralcio del certificato di collaudo allegato. Il Condominio è stato oggetto di un intervento complessivo di riqualificazione energetica, quasi ultimato fatto salvi alcuni dettagli evidenziati nel documento allegato (doc.36)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no (rif.doc.33)



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Considerata la specificità del bene pignorato e la sua localizzazione, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata. Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Favaro ed in particolare nel centro polifunzionale La Piazza dove è sito il bene. Infatti negli ultimi anni i passaggi di proprietà del diritto di superficie di immobili confrontabili con quello oggetto di stima sono stati significativi, vi sono state sia vendite tra privati che con aste pubbliche. Si è dunque proceduto attraverso la ricerca ed il confronto con beni immobili confrontabili per tipologia, caratteristiche, vetustà, presenti sul mercato nell'attualità o recentemente compravenduti. La valutazione prevede, innanzi tutto, l'individuazione di un valore corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc., successivamente, dopo aver apportato le opportune detrazioni e/o correzioni corrispondenti alle specificità del caso in esame, si è individuato il valore congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato. Tali deduzioni sono state confrontate anche con le informazioni ricevute dalla P.A. Ufficio Convenzioni e tramite l'esame di atti di compravendita avvenuti negli ultimi tre anni aventi come oggetto diritto di superficie, sempre nel medesimo centro commerciale.

Il valore del bene è comprensivo della partecipazione pro quota alle parti comuni dell'edificio come per legge. In particolare l'immobile è venduto comprensivo dell'uso comune dello scoperto sub.1 del mapp. 510 e con la comproprietà e l'uso comune per la quota millesimale di spettanza delle altre parti comuni identificate col medesimo sub. 1 del mapp.510.

Il bene è composto da due unità catastali distinte una delle quali interamente occupata da 8 piste da bowling in legno e spazi tecnici accessori (area lancio, area birilli, locale tecnico motori)

il Giudice ha disposto che la scrivente effettuasse “ un calcolo del valore come complesso immobiliare unitario nello stato di fatto e come complesso senza pista da bowling”.

Si premette rilevando che le piste esistenti risultano dismesse almeno dal 2019 e, da allora, non sono mai state sottoposte a interventi di manutenzione. Parte dei motori e dei circuiti dei monitor è stata rimossa. Come confermato dall'esecutato [REDACTED] le parti commercialmente o tecnicamente recuperabili sono state rimosse e alienate. All'interno dei locali si riscontra l'abbandono di un'ingente quantità di materiale meccanico e attrezzature varie, accumulate disordinatamente (come da documentazione fotografica allegata, docc. 31-32).

Al fine di verificare la fattibilità di un ripristino, sono state esperite idonee indagini conoscitive presso primari progettisti, produttori e manutentori del settore (elencati più avanti al paragrafo 8.2.2) di perizia, tra cui *QubicaAMF Europe S.p.A.* e *NGT Bowling*.

Sotto il profilo tecnologico, i moderni standard costruttivi prevedono la progressiva sostituzione delle obsolete piste in legno con superfici sintetiche. Le strutture in legno, infatti, richiedono costanti e onerosi interventi manutentivi, essendo soggette a movimenti igrometrici ed alla necessità di levigature e rifiniture periodiche per il mantenimento della calibrazione. Nel caso di specie, il deterioramento della superficie è dovuto al prolungato stato di abbandono, risalente ad almeno 7 anni fa, ed anche alle lavorazioni di smantellamento di vari elementi meccanici, attuate evidentemente senza porre attenzione alla conservazione delle piste ormai in disuso e quindi senza provvedere opportunamente alla loro protezione.;

Si evidenzia quanto segue: nella superficie di gioco la finitura in listelli di legno si presenta visibilmente danneggiata in diverse aree con lievi fessurazioni ed incisioni; nell'area birilli i motori sono stati smantellati e rimossi permangono soltanto alcune porzioni residue, di una tecnologia che peraltro oggi si è evoluta ed è cambiata. L'impianto video di gioco, installato a controsoffitto



con i segna punti, si presenta incompleto e obsoleto; il sistema di ritorno delle bocce ("tirabocce") è datato e fuori produzione, quindi con presumibile impossibilità di trovare pezzi di ricambio. Le otto piste da bowling risultano dunque obsolete e tecnologicamente superate.

All'esito delle verifiche, si conclude che l'intero impianto e i relativi accessori meccanici ed elettronici **non sono recuperabili**. Tale irrecoverabilità è determinata dal concorso di più fattori: l'avanzata vetustà tecnica, la totale assenza di manutenzione, l'incompletezza dei componenti e il parziale smantellamento subito.

Di conseguenza viene esclusa qualsiasi ipotesi di riattivazione in loco, la quale richiederebbe investimenti sproporzionati e incongrui e viene parimenti esclusa l'ipotesi di smantellamento finalizzato al reimpiego o alla rivendita dei componenti in altra sede, poiché i costi di smontaggio e trasporto supererebbero il valore intrinseco dei pochi materiali residui.

Pertanto, i manufatti in oggetto non apportano alcun valore aggiunto alla stima del complesso immobiliare pignorato. Al contrario, essi configurano un puro costo di passività, corrispondente agli oneri preventivabili per le operazioni di demolizione, rimozione, sgombero e smaltimento a discarica autorizzata delle piste e di tutti gli accessori meccanici ed elettronici correlati.

- Per quanto riguarda la valutazione del costo di demolizione rimozione sgombero e smaltimento ci si è rivolti a Ditta locale specializzata. ditta [REDACTED] *ostruzioni ristrutturazioni edili civili industriali bonifiche ambientali* con sede legale e operativa a Mira VE, [www.\[REDACTED\]](http://www.[REDACTED]), che, dopo aver effettuato un sopralluogo, ha presentato una offerta per lo smantellamento e sgombero della sala bowling, con abbassamento dal piano primo in cassoni dei materiali di risulta e sgombero e smaltimento dei prodotti secondo la tipologia di rifiuto (legno, ferrosi, inerti, Raee...). L'offerta di 69.141,60€ +iva, arrotondata dalla scrivente a 70.000,00€. Tale costo è stato posto in detrazione al valore di stima, come esposto in risposta al quesito 8, punti 8.4.4.

Il valore complessivo del bene è stato definito nello stato in cui si trova l'immobile con le piste, ovvero detratto l'importo per la demolizione rimozione sgombero e smaltimento, sia delle piste che delle attrezzature e motori abbandonati nell'area tecnica

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Edilizia Privata di Venezia, Ufficio Convenzioni Urbanistiche ed edilizia convenzionata del Comune di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare/ borsini immobiliari con valori riferiti alla piena proprietà:
- borsino immobiliare.it: quotazioni minime medie e massime a gennaio 2025 per le seguenti destinazioni d'uso: d.u. uffici 788,00€/972,00€/1157,00€; negozi 1.065,00€/1.346,00€/1.627,00€; capannoni 396,00€/515,00€/635,00€; laboratori 501,00€/771,00€/1.041,00€; magazzini 408,00€/633,00€/858,00€.

- borsino immobiliare.it: quotazioni minime medie e massime a giugno 2026 sono in crescita rispetto all'anno precedente per le seguenti destinazioni d'uso: d.u. uffici 1.245,00€/1.538,00€/1831,00€; negozi 1.599,00€/2.012,00€/2.425,00€; capannoni produttivi 440,00€/623,00€/805,00€; laboratori 611,00€/939,00€/1.266,00€; magazzini 459,00€/713,00€/967,00€.

- Borsino Requot: negozi min.1.800,00€/max 2.300,00€, valori confermati a giugno 2026

I valori sopra elencati sono tutti riferiti alla piena proprietà;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
quotazioni OMI Agenzia delle Entrate, fascia suburbana/Favaro Centro, codice zona E21, microzona catastale n.2, tipologia prevalente: abitazioni civili, d.u. commerciale, stato: ottimo, anno interrogazione 2024 1° semestre valore di mercato €/mq minimo 1.800,00€, max 2.300,00€/mq I valori sopra elencati sono riferiti alla piena proprietà.
Per il secondo semestre 2025 i valori succitati sono invariati.

Altre fonti di informazione:
Relazione peritale Asta fallimentare nel Tribunale Ordinario di Treviso N. 49 2022 lotto 1; IV avviso d'asta 30/09/2024 e successivo trasferimento proprietà superficiaria con Trascrizione 04 11 2024 Registro Particolare 28067 Registro Generale 37794.
Atti trascritti alla Conservatoria di Venezia riguardanti compravendite nel medesimo complesso:
- Trascrizione del 07 10 2022 - Registro Particolare 26206 Registro Generale 36998 Pubblico ufficiale E. Marciano Venezia - trasferimento proprietà superficiaria.
- Trascrizione del 02 02 2024 - Registro Particolare 2905 Registro Generale 3817 Pubblico ufficiale Bressan Simone Repertorio 6519/5456 del 30 01 2024 - trasferimento proprietà superficiaria.
- Trascrizione del 27 06 2024 - Registro Particolare 16614 Registro Generale 22173 - trasferimento proprietà superficiaria.
- Trascrizione del 24 12 2024 - Registro Particolare 33616 Registro Generale 4549- trasferimento proprietà superficiaria.
- Trascrizione del 17 04 2025 - Registro Particolare 9522 Registro Generale 13077- trasferimento proprietà superficiaria.
- Trascrizione del 04 11 2024 - Registro Particolare 28067 Registro Generale 37794- trasferimento proprietà superficiaria.

Altre fonti di informazione:
Aziende che operano nel settore della costruzione delle piste e dei prodotti per il bowling:
-QubicaAMFEurope spa con sede centrale per l'Europa a Bologna, PI [REDACTED]
-NGame con sede a Messina, p. [REDACTED]
-NGT bowling - sig. [REDACTED] Exclusive NGT-Distribution Partner Italy
-Valcke Group - sig. [REDACTED] Responsabile commerciale sezione Bowling

Altre fonti di informazione:
[REDACTED]costruzioni ristrutturazioni edili civili industriali bonifiche ambientali con sede legale e operativa a Mira Venezia, c.f. e p. iva [REDACTED].

8.3.3 Valutazione corpi:

A locale commerciale, sala bowling- sala bilardo e giochi.. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 301.140,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sala bowling, sala giochi, servizi	956,00	€ 315,00	€ 301.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 301.140,00
Valore Finale			€ 301.140,00
Valore corpo			€ 301.140,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 301.140,00



Valore complessivo diritto e quota
Valore di stima

€ 301.140,00
€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A locale commerciale, sala bowling-sala biliardo e giochi.	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	956,00	€ 301.140,00	€ 301.140,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 30.114,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3- **L'importo è riferito ad un biennio di spese condominiali, è indicato ma non detratto dal valore finale di stima** (rif.doc.37 allegato) €77.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.100,00

rimozione e smaltimento, si calcola 8 piste da bowling e relative dotazioni meccaniche e video si prevede a seguito offerta da ditta specializzata [REDACTED] € -70.000,00

riferito al solo mapp.187circa (doc.38)

rimozione e smaltimento suppellettili giacenti al mapp.186 si valuta a corpo € -1.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: /



Costi di cancellazione oneri e formalità:**A locale commerciale, sala bowling- sala biliardo e giochi.**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto VALORE DI STIMA :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova detratto il costo di smaltimento delle piste da bowling e accessori:

€ 194.303,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: A locale commerciale, sala bowling- sala biliardo e giochi.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente con riferimento all'immobile complessivo

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Riferito al solo sub.187.

APE codice identificativo 115848/2016 con validità al 15/11/2026.

(doc.25 allegato)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

_ documenti anagrafici:

doc. 01 visura camerale [REDACTED] al 14 07 2026

_ documenti catastali:

doc. 02 Estratto Mappa fg.165 mapp.510

doc.03 ELAB. PLANIMETRICO FG 165 PART 510 COMUNE VE con individuazione del bene 05 2025

doc.04 EPA001 (4) elenco subalterni 05 2025

doc. 05 Visura catastale attuale fg. 165 part. 510 sub. 187 di VENEZIA – bene pignorato

doc. 06 Visura catastale attuale fg. 165 part. 510 sub. 186 di VENEZIA – bene pignorato

doc. 07 Visura catastale fg. 165 part. 510 sub. 187 di VENEZIA storica analitica– bene pignorato

doc. 08 Visura fg. 20 sez. urb. FV part. 510 sub. 187 di VENEZIA storica– bene pignorato

doc.09 Visura storica fg. 165 part. 510 sub. 186 di VENEZIA

doc. 09bis Visura fg. 20 sez. urb. FV part. 510 sub. 186 di VENEZIA storica– bene pignorato

doc. 10 pianta catastale PLN_COMUNE VENEZIA FGL 165 PART 510 SUB 187 – bene pignorato

doc. 11 pianta catastale PLN_COMUNE VENEZIA FGL 165 PART 510 SUB 186 – bene pignorato

doc. 12 Visura attuale fg. 165 part. 510 sub. 144 di VENEZIA – altra proprietàdoc. 13 pianta catastale PLN_COMUNE DI VENEZIA FGL165 part.510 sub.144

_ conservatoria

doc.14 TRASCRIZIONE del 10 07 1991 - Registro Particolare 10313 Registro Generale 14495

doc.14 bis TRASCRIZIONE del 21 01 2009 R.G.1982 R.P.1243 compravendita

doc.14 ter ispezione ipotecaria 18 07 2026 [REDACTED]

doc.15 comunicazione Servizio Convenzioni Urbanistiche ed Edilizia Convenzionata prezzo max di cessione signed_3939441

doc. 15 bis convenzione T. 10 07 1991 - Registro Particolare 10313 Registro Generale 14495

doc. 15 ter dati urbanistici: estratto VPRG e vincoli

_ documentazione edilizia:

doc. 16 Concessione 92 12983 variante a consuntivo conc. 2038 1987

doc.17 tav.14 prog. planivol p.1 conc. 2037 87

doc.17 bis Pianta collettori scarico del centro polifunzionale

doc. 18 Certificato di agibilità sub.178

doc.19 deposito impianto 9398 1999 condizionamento

doc.20 deposito impianto 9398 1999 macchine e circuiti idraulici

doc.21dia 7504 1999

doc.22 dia 7504 1999 tav.01 stato di fatto

doc.23 dia 7504 1999 tav.01 progetto

doc.24 dia 7504 1999 collaudo

doc.25 ape

doc.26 aut.16768 1999 insegna

doc.27 DIA 10732 2001 con fusione sub 144

_ grafici:

doc. 28 individuazione unità catastale pignorata

doc. 29 grafico rilievo e consistenza

doc.30 individuazione difformità rispetto atto edilizio legittimante

_ documentazione fotografica:

doc.31 coni visuali delle prese fotografiche

doc.32 documentazione fotografica



doc.33 mail Ufficio iscrizione al ruolo Tribunale di Venezia

_condominio

doc.34 Fattura - n 15 del 23_05_2023

doc.35 Condominio la Piazza stralcio collaudo impianto fotovoltaico

doc.36 Condominio La Piazza bozza Certificato di ultimazione dei lavori Termico

doc.37 comunicazione Amministratore Condominio Centro La Piazza

doc.37 bis estratto conto quote condominiali scadute al 31.10.2024.pdf

doc.37ter esercizio Centro La Piazza a consuntivo 2022/2023

doc. 38 preventivo per demolizione e sgombero piste

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattasi di fabbricato strumentale per natura venduto da Impresa non costruttrice. Soggetta alle imposte ipotecarie 3% e catastali del 1 % con minimo 200 €, nonchè dell'imposta di registro fissa di 200 €.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - locale commerciale sala bowling/sala giochi - diritto di superficie
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A locale commerciale, sala bowling- sala bilardo e giochi: 1/1 di Altro: Proprietà superficiataria
Identificativo catastale	Corpo A locale commerciale, sala bowling- sala bilardo e giochi: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> 1. Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 2. COMUNE DI VENEZIA (CF) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1, foglio 165, particella 510, subalterno 187 , comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria D/8, rendita € 5.138,00 <u>Identificato al catasto Fabbricati : ++</u> 1. sede in Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 2. COMUNE DI VENEZIA (CF) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1, foglio 165, particella 510, subalterno 186 , indirizzo via Triestina 51, piano 1-T, comune Venezia, categoria D/8, rendita € 5.846,00
Valore STIMA	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, detratto il costo di rimozione e sgombero delle piste: 194.303,00€

Data generazione:
29-07-2026 16:07

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Magglio

