

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
contro:



N° Gen. Rep. **E.I. 271/2022**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.....

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa Silvia BIANCHI** Udienza del: **18/04/2023**

Custode: **Avv. Alessia FAVARO** PEC: alessia.favaro@venezia.pecavvocati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001) Porzione capannone destinazione commerciale
LOTTO 002) Porzione capannone destinazione deposito

AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (visionabili cliccando sui rispettivi link):

Link all'**Allegato n.**

Esperto della stima:

ARCHITETTO SANDRO STEVANATO

iscritto al n. **369** come Consulente Tecnico d'Ufficio ed al n. **129** come Perito del Tribunale Civile e Penale di Venezia
C.F. STVSDR59H21L7360-Partita I.V.A. 02107770279

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo

(Ve) Mira 30034 via Alberti civ.22/5

Telefono = Cellulare 3337198735

PEC: sandro.stevanato@archiworldpec.it

Indice

PREMESSA.....	5
1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	7
2 GENERALITA' ESECUTATO.....	8
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	9
4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	15
5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	16
6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	17
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	19
8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	20
9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	24
10 ALLEGATI.....	25
11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	26
12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	27

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 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 a che 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:
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
per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 # iscrizioni
 # pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorra 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
8.bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso 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. alleggi 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:
 # lotto; # diritto reale staggito # quota di proprietà # identificativo catastale # 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 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.

Il G.E. nell'udienza del 18/10/2022 ha nominato il sottoscritto arch. Stevanato. Sandro con abitazione/studio in Mira via Alberti 22/5 incaricandolo di rispondere ai quesiti sopra indicati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Padova, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Pianiga, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso gli immobili da stimare ed inoltre compiuto il giuramento in data 25/10/2022¹ il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione:

Cronologia dell'attività svolta dal ctu:

- 25/10/22 compiuto il giuramento e scaricato fascicolo telematico;
- 25/10/22 fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio Venezia;
- 18/11/22 fatto verifica esistenza contenziosi presso cancelleria Tribunale Ve;
- 18/11/22 fatto verifica all'Agenzia delle Entrate Venezia – verifica P.ta IVA e anagrafica;
- 05/12/22 fatto primo accesso all'immobile col CUSTODE;
- 12/12/22 fatto istanza accesso atti al Comune di Pianiga;
- 12/12/22 deposito in cancelleria telematica del Tribunale istanza ctu n.01 - PROROGA;
- 13/12/22 fatto istanza copia atto all'Archivio Notarile di Padova;
- 15/12/22 concessa PROROGA dal G.E.(*rinvio UD. al 14.02.23*);
- 19/12/22 fatto bonifico per copia atto all'Archivio Notarile di Padova;
- 23/12/22 ricevuta copia atto all'Archivio Notarile di Padova;
- 23/12/22 inviati dati integrativi per accesso atti al Comune di Pianiga;
- 14/02/23 ricevuto sollecito deposito relazione dal G.E.(*rinvio UD. al 18.04.23*);
- 14/02/23 sollecitato evasione istanza accesso atti al Comune di Pianiga;
- 14/02/23 deposito in cancelleria telematica del Tribunale istanza ctu n.02 – PROROGA;
- 15/02/23 ricevuto riscontro a sollecitato evasione istanza accesso atti al Comune di Pianiga;
- 23/02/23 avvisato il CUSTODE per secondo sopralluogo all'immobile (*per il 27.02.23*);
- 24/02/23 fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Venezia;
- 28/02/23 fatto secondo accesso all'immobile col sig. ██████████ per l'esecutata;
- 02/03/23 fatta verifica archivio Regione Veneto certificazioni energetiche;

¹ Giuramento in data 22/03/2022– All 01 accettazione _incarico e giuramento.pdf

ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

L'esperto stimatore dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella “**LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**”- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - “Ordinanza di delega delle operazioni di vendita”:

“... RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse; ...”

Risposta al primo punto del quesito

*“(...) 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;(...)”*

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa all'immobile pignorato ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta in data 30.09.22 dal Notaio [REDACTED] - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, depositata in cancelleria in data 13/10/2022.

In tale relazione risulta riportata la storia ipotecaria dimostrante la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Risposta al secondo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

2 GENERALITA' ESECUTATO

A seguito di istanza documentale per verifica dati persona giuridica inviata via PEC in data 18 novembre 2022, in data 24 novembre 2022 l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha fornito i seguenti dati:

dati ANAGRAFICI del contribuente

[REDACTED]

dati Identificativi del soggetto diverso da persona fisica

codice fiscale	[REDACTED]		
denominazione	[REDACTED]		
natura giuridica	[REDACTED]		
partita i.v.a.	[REDACTED]	data di attribuzione	[REDACTED]
stato	[REDACTED]		
attività	[REDACTED]		
decorrenza	30/11/2008	fonte	Servizio Telematico
<i>soggetto autorizzato alle operazioni INTRACOMUNITARIE</i>			
sede legale	[REDACTED]		
decorrenza	[REDACTED]	fonte	Servizio Telematico
domicilio fiscale	[REDACTED]		
decorrenza	[REDACTED]	fonte	Servizio Telematico
luogo di esercizio	[REDACTED]		
decorrenza	[REDACTED]	fonte	Servizio Telematico

per il soggetto sono presenti informazioni relative agli **ALTRI LUOGHI** di esercizio desunti dal modello AA7

dati del Rappresentante

codice fiscale	[REDACTED]
dati identificativi	[REDACTED]
nata a	[REDACTED]
il	[REDACTED]
carica	[REDACTED]
dal	[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

“(…) 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti; (…)”

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 *Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.*

Quota colpita dal pignoramento.

Il pignoramento colpisce **l'intera piena proprietà** dell'esecutato per la **quota di 1/1**.

Nell'atto di pignoramento,

trascritto a [REDACTED]
 in data 22/09/2022
 ai nn. [REDACTED]
 a favore della [REDACTED]
 contro [REDACTED]
 degli immobili in PIANIGA (VE) così distinti in Catasto Urbano:
per la quota dell'intera piena proprietà
N.C.E.U.- Sez.= - Fg. 13, mapp. 823,
sub. 2, Nat. D/7, - Consistenza = – via DEL LAVORO n.=, piano =;
sub. 5, Nat. D/7, - Consistenza = – via DEL LAVORO n.=, piano =;

AVVERTENZA 3.1

Nel pignoramento la toponomastica viene indicata “via DEL LAVORO civ.=” mentre in sede di sopralluogo si è riscontrato che la toponomastica corretta è “**via Dell'Industria civ.12**”

3.2 *Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.*

A seguito dell'ispezione effettuata in data 25 ottobre 2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

CATASTO FABBRICATI – PIANIGA– Fg. 13

mappale 823 sub. 2,

Cat. D/7, Cl. = vani/mq. =, Via DEL LAVORO civ. =, P.T Sup. Cat. = mq. – R.C. €. 1.872,00

mappale 823 sub. 5,

Cat. D/7, Cl. = vani/mq. =, Via DEL LAVORO civ. =, P.T Sup. Cat. = mq. – R.C. €. 508,00

in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**PROPRIETA' PER 1/1**)

AVVERTENZA 3.1

Nella visura catastale la toponomastica viene indicata “via DEL LAVORO civ.=” mentre in sede di sopralluogo si è riscontrato che la toponomastica corretta è “**via Dell'Industria civ.12**”

La ditta catastale corrisponde all'attuale proprietario pertanto **vi è corrispondenza soggettiva.**

Le planimetrie delle unità immobiliari non sono catastalmente corrispondenti allo stato di fatto pertanto **non vi è corrispondenza oggettiva.**

Si precisa inoltre che, come da elaborato planimetrico, esiste anche il subalterno 1 quale Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai subalterni 2-3-4-5-9-10-11.

Pertanto sarà necessario presentare una nuova planimetria catastale limitatamente all'unità immobiliare sub.2 (Lotto 001) preventivando un costo forfettario pari ad €. 1.000,00.

[Link all'Allegato n. 02a NCEU_Visura soggetto.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02b NCEU_elenco subalterni.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02c NCEU_elaborato planimetrico.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02d NCEU_scheda FGL 13 PART 823 SUB 2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02e NCEU_scheda FGL 13 PART 823 SUB 5.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02f NCT_estratto mappa Fg1_mapp_823.pdf](#)

3.3 Formazione dei lotti di vendita.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare **è facilmente divisibile** secondo l'attuale suddivisione in due separate unità immobiliari catastali e pertanto si provvederà alla stima degli immobili come segue:

LOTTO 001) Porzione capannone destinazione commerciale.

LOTTO 002) Porzione capannone destinazione deposito.

3.3.1 LOTTO 001) Porzione capannone destinazione commerciale

<i>tipologia immobile</i>	unità immobiliare (<i>sub.2</i>) con ingresso autonomo costituita da una porzione di capannone a destinazione commerciale , sita al piano terra di un capannone comprendente anche altre cinque unità immobiliari, ricadenti nel mapp. 823, estranee alla procedura esecutiva.
<i>ubicazione</i>	CAZZAGO DI PIANIGA (VE), con plurimi accessi (<i>carraio e pedonale</i>) dalla via Dell'Industria civ. 12.
<i>pertinenze ed acc.ri servitù</i>	scoperto recintato comune (<i>ove si trovano spazi per il parcheggio di veicoli</i>) <u>si veda il successivo punto 6.1.4)</u>
<i>mill. parti comuni</i>	non vi è condominio
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– Pianiga– Sez.Urb. = Fg. 13 mapp. 823 sub. 2 (<i>porz.cap. commerciale</i>)

Confini

Il mappale, ove ricadono le unità immobiliari soggette a procedura esecutiva, confina, partendo da nord girando in senso orario: a nord con il mappale 1121, ad est con i mappali 839 e 805, a sud con strada ricadente sul mappale 750 ed infine ad est col mapp.824.

Il Lotto 001) porzione di capannone commerciale (sub.2), confina a nord con scoperto comune (*sub.1*) ad uso comune, ad est altre unità immobiliari (*subb. 3-4*), a sud con l'unità immobiliare (*sub.5* costituente il Lotto 002) ed infine ad ovest con muro di confine con altro mappale (*mapp.824*).

[Link all'Allegato n. 02c NCEU_elaborato planimetrico.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02f NCT_estratto mappa Fg1_mapp_823.pdf](#)

3.3.2 LOTTO 002) Porzione capannone destinazione deposito

<i>tipologia immobile</i>	unità immobiliare (<i>sub.5</i>) con ingresso autonomo costituita da una porzione di capannone a destinazione deposito , sita al piano terra di un capannone comprendente anche altre cinque unità immobiliari, ricadenti nel mapp. 823, estranee alla procedura esecutiva.
<i>ubicazione</i>	CAZZAGO DI PIANIGA (VE), con plurimi accessi (<i>carr aio e pedonale</i>) dalla via Dell'Industria civ. =.
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	scoperto recintato comune
<i>servitù</i>	si veda il successivo punto 6.1.4)
<i>mill. parti comuni</i>	non vi è condominio
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– Pianiga– Sez.Urb. = Fg. 13 mapp. 823 sub. 5 (<i>porz.capan.deposito</i>)

Confini

Il mappale, ove ricadono le unità immobiliari soggette a procedura esecutiva, confina, partendo da nord girando in senso orario: a nord con il mappale 1121, ad est con i mappali 839 e 805, a sud con strada ricadente sul mappale 750 ed infine ad est col mapp.824.

Il Lotto 002) porzione di capannone deposito (*sub.5*), confina a nord con l'unità immobiliare (*sub.2* costituente il Lotto 001) e porzione altra unità immobiliare (*sub.4*), ad est ancora con porzione unità immobiliare (*sub.4*), a sud con scoperto comune (*sub.1*) e con altra unità immobiliare (*sub.11*) ed infine ad ovest ancora con l'unità immobiliare (*sub.11*).

[Link all'Allegato n. 02c NCEU_elaborato planimetrico.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02f NCT_estratto mappa Fg1_mapp_823.pdf](#)

3.4 Descrizione sommaria dei Lotti.

3.4.1 LOTTE 001 – 002) Porzioni di capannone

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva, si trovano nella zona industriale di Cazzago di Pianiga in zona ben servita da viabilità e con comodità di arrivo dal vicino casello autostrada.

L'edificio in cui ricadono le unità immobiliari è stato costruito all'inizio degli anni duemila (con rilascio dell'agibilità parziale in data 18/12/2003 -Prot. [redacted])



con fondazioni e pilastri in c.a., murature tamponamento in blocchi di cemento; strutture orizzontali realizzate con solai in travature in c.a. e copertura piana (non accessibile).

3.4.2 LOTTO 001) Porzione capannone destinazione commerciale

L'unità immobiliare si trova al primo terra dell'edificio avente accesso direttamente dal cortile esterno di uso comune ove si trovano aree di manovra e posti auto sfociante in via Dell'Industria.

L'unità immobiliare è composta da un'ampia area espositiva, da tre uffici, un archivio e un antibagno con due servizi igienici.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono prevalentemente in piastrelle ceramiche ad eccezione della zona sopralzata "esposizione- vetrina" che è pavimentata in legno. Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato bianco e vetri (un vetro risulta danneggiato), le porte interne in alluminio e vetro.

L'impianto idrico-sanitario è presente nei servizi igienici (ove è collocata una caldaietta murale a gas per l'acqua calda sanitaria – vedi foto A -).

L'impianto di condizionamento (relativamente al quale il [redacted] che ha accompagnato il ctu nel sopralluogo, ha dichiarato non essere funzionante) con "gruppo esterno" posizionato sulla copertura del fabbricato (non accessibile) e con dieci split interni collocati nei controsoffitti nell'area espositiva e negli uffici (-vedi foto B -). Attualmente, a detta del [redacted] solo gli uffici sono riscaldati/condizionati con due split con un "gruppo esterno" collocato in modo non conforme all'interno dell'unità immobiliare sub.5 destinata a deposito e costituente il Lotto 002. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M...

caldaietta murale a gas



Foto A

split condizionamento interno



Foto B

Lo stato di manutenzione dell'immobile è normale (*si deve segnalare, un vetro rotto nella vetrata antistante alla "area espositiva- vetrina"*).

Relativamente all'intero bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria².

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 001
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad esposizione con uffici e servizi piano terra	* sup lorda pavimento	313,00	1,00	313,00
Totale superficie lorda mq.		313,00		
Totale superficie commerciale MQ.				313,0000

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

[Link all'Allegato n. All 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)

3.4.3 LOTTO 002) Porzione capannone destinazione deposito

L'unità immobiliare si trova al primo terra dell'edificio avente accesso direttamente dal cortile esterno di uso comune ove si trovano aree di manovra e posti auto sfociante in via Dell'Industria.

L'unità immobiliare è composta da un solo locale, stretto e lungo a forma di elle, con destinazione a deposito.

Il pavimento dell'unità immobiliare è il tipico per gli edifici industriali, in cemento liscio. Le pareti non sono intonacate ma vi sono le pareti in blocchi di cemento a vista solo pitturate. L'accesso, dal cortile sul lato sud, avviene da una porta con maniglione antipanico ed all'interno tramite una sola porta REI che mette in comunicazione il deposito con l'altra unità immobiliare costituente il Lotto 01.

L'impianto idrico-sanitario è presente nei servizi igienici (*ove è collocata una caldaia murale a gas per l'acqua calda sanitaria – vedi foto A -*).

L'impianto di condizionamento (*relativamente al quale il [redacted] che ha accompagnato il ctu nel sopralluogo, ha dichiarato non essere funzionante*) con "gruppo esterno" posizionato sulla copertura del fabbricato e con due split interni appesi al solaio di separazione con altra unità immobiliare soprastante (*vedi foto C-D*). Si deve evidenziare che, in mancato rispetto della normativa, nel deposito è installato il "gruppo esterno" a servizio dei condizionatori degli uffici del negozio costituente il



Foto C split collegati al macchinario in copertura ma non funzionante



Foto D "gruppo esterno" a servizio condizionatori degli uffici dell'unità imm.re LOTTO 001

² Si veda quanto riportato nella "ASSUNZIONI"

Lotto 001. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M..

Relativamente all'intero bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria².

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 002
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie a deposito piano terra	* sup lorda pavimento	169,00	1,00	169,00
Totale superficie lorda mq.		169,00		
Totale superficie commerciale MQ.				169,0000

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

[Link all'Allegato n. A11 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)

Risposta al quarto punto del quesito

“(...) 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;(...)”

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1.1 LOTTE 001 – 002) Porzioni di capannone

A seguito di istanza PEC in data 12/12/22 all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianiga, successivamente integrata con altra PEC del 23/12/22 ed infine sollecitata con PEC del 14/02/2023, risulta che l'immobile sito a Cazzago di Pianiga (VE), in via Dell'Industria civ.12 è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- concessione edilizia nr. 14808/99 (*Pratica edilizia 2193/98*);
- concessione edilizia nr. 131/2000 (*Pratica edilizia 69/2000*);
- permesso a costruire nr. 160/2003 (*Pratica edilizia 598/2002*);
- **certificato di agibilità parziale (Prot.23694 del 18 dicembre 2003) riportante:**

*“... si rilascia L'AGIBILITA' PARZIALE dell'immobile sito a Pianiga via Dell'Industria, 12 e censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia come di seguito riportato: Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg.13 mapp. 823 sub. 2, 5; secondo le seguenti destinazioni : **ARTIGIANALE – COMMERCIALE**. Trattasi di: 2 unità ad uso artigianale – commerciale. Il rilascio del presente certificato non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità dell'edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934 n.1265. Il presente atto non costituisce sanatoria di eventuali interventi abusivi realizzati nell'edificio ...”*

[Link all'Allegato n. All 04a agibilità parziale.pdf](#)

- **denuncia di inizio attività Pratica Edilizia 15/2004– Prot.n. 721 del 14.01.2004** - *“... formazione di tramezzature interne in cartongesso per una più consona distribuzione degli spazi ...;*

[Link all'Allegato n. All 04b DIA 15-2004 - MODELLO.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04c DIA 15-2004 RELAZ.TEC.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04d DIA 15-2004-FINE LAV.pdf](#)

[Link all'Allegato n. All 04e DIA 15-2004-GRAFICO.PDF](#)

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 27/02/2023 si è constatato che, rispetto all'elaborato grafico allegato alla D.I.A.(Prat.15/2004), sono state riscontrate delle difformità edilizie consistenti nella realizzazione di una zona, nell'area di *“esposizione-vetrina”* alzandone la quota del pavimento di circa 50 cm. (*tre gradini*) ed inoltre nella disposizione dei sanitari all'interno dei servizi igienici che impediscono il raggiungimento del **requisito di ACCESSIBILITA'** come dichiarato a pagina 6, punto 7) riportante: *“... trattasi di edificio soggetto alle norme di cui alla Parte II, Capo III, del D.P.R. 380/2001 “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al Pubblico”, (Legge 13/89) ove è possibile conseguire l'ACCESSIBILITA' come da dichiarazione di conformità, relazione e schemi dimostrativi allegati al progetto (art.77 D.P.R. 380/2001) ...”* nella **RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**.

Pertanto si ravvisa la necessità di dover procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria edilizia (con gli opportuni conseguenti adeguamenti dello stato dei luoghi).

Si preventiva un importo forfettario indicativo pari ad €. 5.000,00 ³(€.2.500,00 per ciascun Lotto).

³**Nota Bene.** Avendo eseguito solamente delle misure a campione all'interno dell'unità immobiliare non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista) e pertanto si sottolinea che, in caso di

Risposta al quinto punto del quesito

“(…) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore 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;(…)”

5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

5.1.1 LOTTI 001– 002) Porzioni di capannone

In forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 30/12/2002 Rep. 107823, trascritto a Padova il 08/01/2003 ai nn. 664/487, l'esecutata [REDACTED] ha acquistato l'intera piena proprietà delle unità immobiliari:

N.C.E.U.-PIANIGA- Sez.= - Fg. 13, mapp. 823,

sub. 2, Nat. D/7, - vani/mq. = – via Del Lavoro n.=, piano T.;

sub. 5, Nat. D/7, - vani/mq. = – via Del Lavoro n.=, piano T.;

[Link all'Allegato n. All 05 atto compravendita rep_107823.pdf](#)

AVVERTENZA 5.1

Nell'atto di compravendita la toponomastica viene indicata “via DEL LAVORO civ.=” mentre in sede di sopralluogo si è riscontrato che la toponomastica corretta è “**via Dell'Industria civ.12**”

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 05/11/2022, assieme al CUSTODE nominato e del sig. [REDACTED] si è constatato che l'immobile risulta utilizzato direttamente dalla [REDACTED] per lo svolgimento della propria attività di “COMMERCIO AL DETTAGLIO DI MOBILI PER LA CASA”.

Il c.t.u., preso atto di quanto sopra, ritiene di dover stimare i beni appresi alla procedura immobiliare come “**immobili liberi da persone e cose**”.

aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e somma dovuta sarà determinata in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di sanatoria.

Risposta al sesto punto del quesito

“(…)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:

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. **Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:** - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (…)

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 22/09/2022 e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 24/02/23) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Padova in data 24/02/2023, relativamente all'esecutato risulta quanto di seguito riportato:

6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

6.1.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell'istanza inoltrata via Email [REDACTED] in data 18/11/2022, a seguito di risposta via Email in data 21/11/2022, è risultato quanto segue:

“Nessun procedimento a carico della [REDACTED]”

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

CONVENZIONE URBANISTICA - Nell'atto compravendita Notaio [REDACTED] viene riportato: “... Si richiama la convenzione urbanistica di cui al mio atto rep.n.94176, in data 22.04.1991, trascritto il 6.5.1991, ai nn.11016/7378;

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. nulla

6.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.

(torna al punto 3.3.1) / (torna al punto 3.3.2)

SERVITU' - Nell'atto compravendita Notaio [REDACTED] viene riportato: “... in particolare la servitù reciproca di passaggio per soli automezzi su striscia di terreno larga mediamente tre metri tutto intorno al fabbricato per accedere alla pubblica via, servitù costituita con l'atto notaio [REDACTED] Rep.83964 di cui appresso, con la proporzionale quota di proprietà su parti, spazi ed impianti comuni del complesso, come per legge ...”;

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

6.2.1 Iscrizioni.

➤ **ipoteca volontaria** iscritta a PADOVA in data 08/01/2003, Reg.gen. n.665, Reg.part. n.156, concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] in data 30/12/2002 rep.n.107824 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione; PERENTA;

➤ **ipoteca nn. 36206/7197** iscritta a PADOVA in data 30/08/2022, nascente da concessione amministrativa/riscossione-ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso [REDACTED] in data 29/08/2022 rep. n. 3643/11922 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale Euro 233.009,90, importo totale Euro 466.019,80;

➤ **ipoteca nn. 51500/10089** iscritta a PADOVA in data 15/12/2022 – Pubblico Ufficiale Repertorio 107824 del 30/12/2002 -IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO contro Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto a PADOVA in data 22/09/2022, Reg.gen. n.38592, Reg.part. n.26039, a favore di contro in forza verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Corte d'Appello di Venezia con sede in Venezia in data 31/08/2022 Rep.n.4668.

Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione.

6.2.2 *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli⁴.*

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di:

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 51500/10089– 2022	€ 0,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento nn. 38592/26039– 2022				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 329,00
Totale in cifra tonda							€ 329,00

⁴Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Risposta al settimo punto del quesito

“(...)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 ;(...)”

7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

In occasione del sopralluogo in data 28/02/2023 il sig. [REDACTED] che ha accompagnato il ctu, ha dichiarato che non esiste una gestione condominiale ufficiale.

7.1 Quote di comproprietà condominiale.

nulla

7.2 Spese condominiali.

nulla

Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile; (…)”

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 1 (vedi Figura 1).

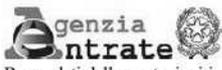
- per il territorio comunale di Pianiga, Zona Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE, dei valori oscillanti tra un MAX .di €/mq.750,00 ed un MIN. di €/mq.600,00 per capannoni industriali.

02/03/23, 16:23

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: PIANIGA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Codice zona: E4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	600	750	L			

[Stampa](#)[Legenda](#)

Cazzago di Pianiga, via delle Industrie civ.12

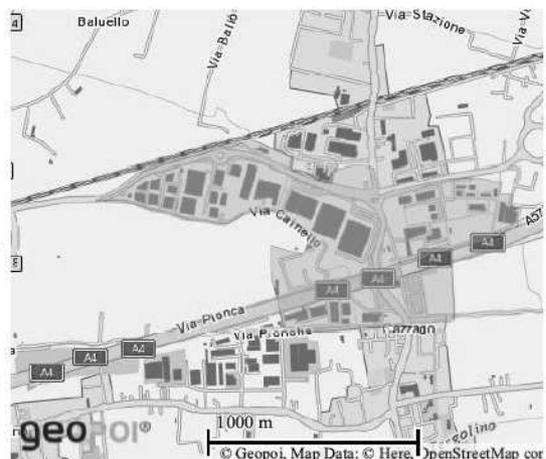
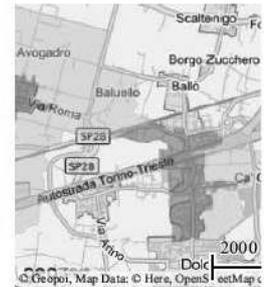


Figura 1

8.1.1 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁵.

⁵ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

8.1.2 Fonti di informazione

A seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha dovuto tenere in debita considerazione che le unità immobiliari con destinazione commerciale ed a deposito-magazzino di modeste dimensioni sono collocate in una zona con prevalenza di immobili a destinazione PRODUTTIVA.

Il c.t.u. ritiene di considerare quale valore unitario congruo da assumere come riferimento per la stima specifica degli immobili oggetto della presente valutazione pari ad **€/mq. 990,00 per l'unità a destinazione COMMERCIALE (negozio di arredamento)** e pari ad **€/mq. 870,00 per l'unità a destinazione DEPOSITO**.

8.1.3 Valutazione corpi.

8.1.3.1 LOTTO 001) Porzione capannone destinazione commerciale.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 990,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,90** e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq.313,00 x €/mq. 990,00 = € 309.870,00-
- applicazione Cf. 0,90 (€ 309.870,00 x 10%) = € 30.987,00

Più probabile valore dell'unità immobiliare (309.870,00– 30.987,00) = € 278.883,00

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 001	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
porz. Capannone ad uso commerciale al P.T.		313,000	313,00	€ 278.883,00	€ 278.883,00	
TOTALE				€ 278.883,00	€ 278.883,00	

8.1.3.2 LOTTO 002) Porzione capannone destinazione deposito.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 870,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,90** e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq.169,00 x €/mq. 870,00 = € 147.030,00-
- applicazione Cf. 0,90 (€ 147.030,00 x 10%) = € 14.703,00

Più probabile valore dell'alloggio (147.030,00 – 14.703,00) = € 132.327,00

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 002	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
porz. Capannone ad uso deposito al P.T.		169,000	169,00	€ 132.327,00	€ 132.327,00	
TOTALE				€ 132.327,00	€ 132.327,00	

8.1.4 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 02.03.2023 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – [REDACTED] – VENEZIA (Email [REDACTED]), si è accertato che **relativamente ai beni eseguiti** nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, **non risulta acquisito alcun attestato**.

Pertanto, limitatamente al Lotto 001, si stima un costo per l'acquisizione pari ad **€ 500,00**.

8.1.5 Adeguali e correzioni della stima

8.1.5.1 LOTTO 001) Porzione capannone destinazione commerciale.

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO 001
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.366,490
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 1.000,000
detrazione per produzione APE	€ 500,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 2.500,000
arrotondamento	-16,51
PIU' PROBABLE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 266.500,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€. 266.500,00

(Euro duecentosessantaseimilacinquecento/00)

8.1.6 Prezzo base d'asta del Lotto.

TABELLA DEL PIU' PROBABLE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.266.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.266.500,00

8.1.6.1 LOTTO 002) Porzione capannone destinazione deposito.

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO 002
riduzione del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.969,810
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per produzione APE	€ 0,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 2.500,000
arrotondamento	-57,19
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 125.800,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€. 125.800,00

(Euro centoventicinquemilaottocento/00)

8.1.7 Prezzo base d'asta del Lotto.

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.125.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.125.800,00

Risposta al nono punto del quesito

“(...) 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; (...)”

9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

9.1.1 LOTTO 001 - 002) Porzioni di capannone

Le unità immobiliari costituenti il Lotto 001 ed il Lotto 002 risultano pignorate per l'intero e come tali sono state valutate.

Risposta al decimo punto del quesito

“(...) alleggi 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. (...)”

10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

All 01 accettazione _incarico e giuramento.pdf

All 02a NCEU _Visura soggetto.pdf

All 02b NCEU _elenco subalterni.pdf

All 02c NCEU _elaborato planimetrico.pdf

All 02d NCEU _scheda FGL 13 PART 823 SUB 2.pdf

All 02e NCEU _scheda FGL 13 PART 823 SUB 5.pdf

All 02f NCT _estratto mappa Fg1 _mapp_ 823.pdf

All 03 elaborato grafico e foto.pdf

All 04a agibilità parziale.pdf

All 04b DIA 15-2004 - MODELLO.pdf

All 04c DIA 15-2004 RELAZ. TEC.pdf

All 04d DIA 15-2004-FINE LAV.pdf

All 04e DIA 15-2004-GRAFICO.PDF

All 05 atto compravendita rep_107823.pdf

Risposta all'undicesimo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

L'esecutata risulta persona giuridica pertanto si presume che la vendita sia soggetta ad I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:@ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (.)”

12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

12.1.1 LOTTO 001) Porzione capannone destinazione commerciale

- *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile commerciale.

- *Quota di proprietà*

Quota dell'intera piena proprietà intestata all'esecutata.

- *Dati catastali*

- CATASTO FABBRICATI – PIANIGA

Fg. 13 mappale 823 sub. 2,

Cat. D/7, Cl. = vani/mq. =, Via DEL LAVORO civ. =, P.T Sup. Cat. = mq. – R.C. € 1.872,00

- in

(PROPRIETA' PER 1/1)

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 266.500,00 (Euro duecentosessantaseimilacinquecento/00)
