
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **64/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

Custode Giudiziario: **Emanuela Vigni**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

- **Lotto 003:**
 - sotto lotto A part.ile 588, 582, 584, 586, 689,
 - sotto lotto B - part.IIa 51,

- **Lotto 004**
 - foglio 25 particelle
 - 49,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468**
 - ,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,4**
 - 80,481,482,483,484,485 del Catasto Terreni**

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraghetto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Beni:

- LOTTO 3: via Taglio del Re n. 8 - Jesolo paese - Jesolo (VE) - 30016;
- LOTTO 4: via Roma Sinistra snc. - Jesolo paese - Jesolo (VE) - 30016;

Descrizione generica:

Oggetto di stima risultano essere due lotti facenti parte di più ampia procedura in ditta ai soggetti esecutati

Si evidenzia come tale compendio immobiliare risulta già essere stato oggetto di perizia di CTU del 27.06.2015 a firma dell'arch. _____ alla quale seguiva richiesta di integrazione per i soli lotti 3 e 4 della medesima perizia incaricando il sottoscritto tecnico quale "esperto alla stima".

Alla luce di quanto sopra, oggetto di stima sono i seguenti 2 lotti ai quali viene confermata la denominazione già utilizzata nella precedente perizia di stima redatta dall'architetto _____

- LOTTO 3 in

Complesso edilizio ad uso agricolo produttivo dotato di ampie aree scoperte sito in Jesolo, via Taglio del Re n. 8 allibrato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo al foglio 24, part. 588 e al Catasto Terreni al foglio 24, part. 51, 582, 584, 586, 689;

- LOTTO 4 in d'...

Ampio appezzamento di terreno edificabile ad uso agro-industriale ove sono state parzialmente eseguite opere di urbanizzazione, sito in Jesolo, via Roma Sinistra, allibrato al Catasto Terreni di Venezia, Comune di Jesolo al foglio 25, particelle 49, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485.

Ai fini della descrizione dei singoli lotti si rimanda ai successivi paragrafi.

Si evidenzia, fin da ora, come per il lotto 3 si procederà alla creazione di due sotto-lotti così denominati ed individuati:

sotto-lotto 3 A: comprendente il complesso edilizio costituito dalla particella 588 del Catasto Fabbricati e dalle particelle 582, 584, 586, 689 del Catasto Terreni;

sotto-lotto 3 B: comprendente il solo appezzamento di terreno agricolo di cui alla particella 51 del Catasto Terreni;

Per quanto attiene il lotto 4, seppur in presenza di più lotti già suddivisi e individuati catastalmente tutti facente parte del medesimo comparto, si ritiene necessario, all'attualità, procedere alla valutazione dell'intero comparto quale lotto unico senza suddividere la stima in sotto-lotti. Quanto sopra in considerazione del fatto che, nella prospettiva di vendita dei beni, gli stessi non potranno essere venduti singolarmente in assenza delle opere di urbanizzazioni ultimate che non consentono l'accesso fisico ai singoli lotti, e inoltre, necessitano di un singolo soggetto che dovrà procedere a completarle.

Tale soggetto potrà essere il soggetto che acquisirà il diritto di proprietà dell'intera area ovvero dell'intero comparto non essendo immaginabile la realizzazione di dette opere da un insieme di soggetti proprietari di tanti sotto-lotti tutti posti all'interno del comparto in misura diversa uno dall'altro.

Alla luce di quanto sopra il lotto 4 sarà un lotto unico così come sopra indicato.

LOTTO 3

Identificativo Lotto: 003 - sotto lotto A - part.ile 588, 582, 584, 586, 689

Fabbricato dotato di aree agricole sito in Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Cà Fornera, via Taglio del Re 8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di _____ contro _____

Derivante da: atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Venezia in data _____

- scrittura privata di Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticata dal Notaio _____ il _____
_____ trascritta _____ ai nn. _____, a favore di _____ ed a carico di _____

relativo ai beni in Jesolo allibrati al C.T. di Jesolo, al Fg. 24 part. 51-412-414-490 a mezzo della quale si vincolava l'uso annessi rurali della costruzione da erigere su dette aree;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio _____ del _____ trascritto il _____ ai
nn. _____ a favore di _____ ed a carico di _____ mezzo del quale
vincolava il costruendo fabbricato alla destinazione d'uso annesso agricolo;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____
Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: €
Iscritta a Venezia in data

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di
derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: €
Importo capitale: €
Iscritta a Venezia in data : ai nn.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di
Importo ipoteca:
Importo capitale:
Iscritta a Venezia in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€73.843,00**
cui si trova:

LOTTO 4

Identificativo Lotto: 004 - foglio 25 particelle

49,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,481,482,483,484,485 del Catasto Terreni

Appezamento di terreno edificabile ad uso agro-industriale oggetto di Piano di Lottizzazione sito in Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Cà Fornera, via Roma Sinistra

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di contro

Derivante da: atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili
Trascritto a venezia in data

- Convenzione Edilizia, trascritta a Venezia in data

- Ipoteca volontaria attiva a favore di
contro

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;
Importo ipoteca: €
Importo capitale: €

rogito di _____ in data _____
Iscritta a Venezia in data _____

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____
contro _____

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

rogito di _____ in data _____

Iscritta a Venezia in data _____ ai nn. _____

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

rogito di _____ in data _____

Iscritta a Venezia in data _____

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ ;

Derivante da: costituzione ipoteca volontaria;

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

rogito di _____ in data _____

Iscritta a Venezia in data _____

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: € _____

rogito di Tribunale di Treviso in data _____

Iscritta a Venezia in data _____

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €4.028.472,00

cui si trova:

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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.

Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione Jesolo paese
LOTTO 3: via Taglio del Re n. 8

Lotto: 003 - sotto lotto A - part.lle 588, 582, 584, 586, 689

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

Esecutati:

~ Codice fiscale:

Codice fiscale:

Sede:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di complesso edilizio costituito da un'unità immobiliare ad uso annesso agricolo e terreni agricoli sito in Comune di Jesolo, via Taglio del Re n. 8.

In particolare il compendio immobiliare di cui al LOTTO 3 - SOTTO LOTTO A risulta costituito dalla seguente unità immobiliari e dai seguenti terreni:

complesso edilizio costituito da unità immobiliare ad uso capannone, uffici, e magazzino oltre a due tettoie dotato di area scoperta di cui alla particella 588, n. 4 appezzamenti di terreno agricolo di cui alle particelle 582, 584, 586 e 689 ove, quest'ultima all'attualità costituisce in parte ingresso alle altre particelle ed al complesso edilizio sopra citato.

I beni di cui sopra risultano siti in Comune di Jesolo, località Cà Fornera, tutti accessibili dalla via Taglio del Re al civico 8, tale strada si presenta quale "strada bianca".

La zona ove sono ubicati i beni di cui trattasi è a prevalente destinazione agricola caratterizzata dalla presenza di alcune unità immobiliari ad uso residenziale per lo più in villette. Il bene dista circa 6 km

dal centro del Comune di Jesolo (paese), circa 9,3 km dal centro di Jesolo Lido e circa 6 km da Eraclea paese.

La zona ove è ubicato il bene è comoda alla viabilità essendo tangente alla strada provinciale SP 42 che permette il collegamento tra Jesolo ed Eraclea.

Si rileva fin da ora come l'uso previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Jesolo, così come peraltro indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dagli Uffici del Comune di Jesolo, per il complesso immobiliare di cui trattasi risulta essere agricolo ovvero il capannone e i locali ad esso collegati dovrebbero avere destinazione agricola (annesso agricolo) ovvero destinazione complementare a tale uso.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati di Venezia:

foglio 24, particella 588, subalterno 1, indirizzo via Taglio del Re 8, piano T -1, comune Jesolo, categoria D/7, rendita € 4616

Catasto Terreni di Venezia:

foglio 24, particella 582, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 1060, reddito dominicale: € 6,50, reddito agrario: € 3,56

foglio 24, particella 584, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 904, reddito dominicale: € 5,55, reddito agrario: € 3,03

foglio 24, particella 586, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 1820, reddito dominicale: € 11,17, reddito agrario: € 6,11

foglio 24, particella 689, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 4100, reddito dominicale: € 25,41, reddito agrario: € 13,76

Intestazione:

proprietà 1000/1000,

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come le particelle 582, 584, 586, 689 allibrate al Catasto Terreni ed apprese al CORPO A non possiedono scheda catastale essendo, appunto, degli appezzamenti di terreno agricolo allibrati al Catasto Terreni.

Per quanto attiene la particella 588 allibrata al Catasto Fabbricati ed avente categoria catastale D/7 composta da unico subalterno, sub. 1, la stessa, possiede scheda catastale.

Ai fini di verificare la conformità catastale per detta particella il sottoscritto CTU procedeva l'effettuare il sopralluogo del bene. Dal confronto tra lo stato di fatto in essere e quanto rappresentato nella scheda catastale si rilevavano diverse difformità come di seguito meglio indicate:

- nel locale "magazzino" posto più a ovest si rilevava la presenza di solaio con scala interna che costituiva il piano primo. Al piano primo si rilevavano tramezzature interne, divisori e wc. Al piano terra si rilevano modifiche al distributivo interno. Ai fini della destinazione si segnala come in scheda catastale il bene risulti identificato quale magazzino mentre nel corso del sopralluogo si rilevavano finiture anomale per un locale magazzino (pavimentazione in parquet, presenza di 4 bagni, cucina, impianto di riscaldamento/raffrescamento). Nel corso del sopralluogo l'esecutato dichiarava essere un locale usato quale esposizione di finiture edili (essendo il bene utilizzato dalla ditta

- nel locale "magazzino" nella porzione del corpo centrale si rilevava difformità nella destinazione d'uso che in scheda catastale è indicata quale "magazzino" ma di fatto nel corso del sopralluogo si rilevava la presenza di mobilio e attrezzatura da ufficio corredato di finiture anomale per un locale magazzino;

- nel locale ad uso deposito posto più ad est si rilevava diversa altezza interna ovvero in scheda catastale la stessa risulta indicata in H ml 7,00 mentre nel corso del sopralluogo si rilevava quale H massima 10,00 ml e quale H min 8,00 ml. Evidentemente la scheda riporta una controsoffittatura prevista da progetto ma evidentemente mai eseguita.

Alla luce di quanto sopra al fine di procedere con il regolarizzare la situazione catastale risulterebbe necessario, per la particella 588, aggiornare la scheda catastale con un costo qui indicato in circa euro 800,00 oltre accessori, tuttavia dovrà prima essere verificata sotto l'aspetto edilizio - urbanistico la sanabilità delle opere realizzate in difformità e, qualora sanabili, aggiornare la scheda catastale o, in alternativa procedere con i ripristini al fine di eliminare le difformità il tutto

come meglio indicato al successivo paragrafo regolarità edilizia (essendo i due aspetti correlati) al quale si rimanda.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n. 1130 prot. 2010/0071222 del 22.10.2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ampliamento ai sensi della L.R. 14/2009

Presentazione in data 19/11/2010 al n. di prot. 2010/0071222

Numero pratica: SCIA n. 621, n. di prot. 2013/0034772 del 06.06.2013

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/06/2013 al n. di prot. 2013/0034772

Numero pratica: 2013/211

Intestazione:

Per lavori: agibilità

Rilascio in data 12/03/2014 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità edilizia si evidenzia come nel corso del sopralluogo si rilevano difformità tra quanto di fatto in essere e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA in variante sopra citata.

In particolare si rilevava come il capannone posto ad est non presenti il controsoffitto previsto da progetto all'altezza di 7,00 ml ma bensì risulti essere a tutt'altezza (altezza rilevata minima pari a circa ml 8,00 e altezza rilevata massima pari a circa ml 10,00) evidentemente non essendo stato realizzato il previsto controsoffitto.

Il corpo di fabbrica centrale, diversamente, appare conforme allo stato legittimato per quanto attiene il distributivo interno ma risulta difforme nella destinazione d'uso. In particolare nel corso del sopralluogo si rilevava come il locale adiacente al capannone risulti essere occupato da mobilio e

accessori che fanno desumere ad un uso direzionale anziché all'uso legittimato quale magazzino.

Per quanto attiene il corpo posto più a ovest si rilevano alcune difformità così riassumibili:

- si rilevava la presenza di solaio in legno posto all'altezza di circa ml 2,70 sotto trave e 2,90 sotto tavolato dotato di scala interna che consente l'accesso al piano primo, solaio non previsto dal titolo edilizio;
- si rilevavano difformità al piano terra relativamente al distributivo ove risulta essere stato ricavato un disimpegno e al piano primo ove risultano essere state realizzate delle partizioni interne che hanno permesso il ricavo di due vani;
- si rilevava la presenza di n. 4 bagni (due per piano) non previsti dall'elaborato grafico allegato al sopraccitato titolo dotati di sanitari ed impianti;
- si rilevava la presenza di mobilio e accessori (cucina al piano terra) che l'esecutato nel corso del sopralluogo dichiarava essere un locale usato quale esposizione di finiture edili;

Alla luce di quanto sopra al fine di procedere con il sanare l'oggetto di stima risulterà necessario ripristinare lo stato dei luoghi o, in alternativa, richiedere sanatoria edilizia presso gli Uffici della pubblica amministrazione salvo verificare l'effettiva sanabilità di quanto difforme.

Ai fini della presente perizia di stima, il sottoscritto CTU, ritiene congruo considerare quale attività volta a legittimare l'unità immobiliare il ripristino edilizio di quanto eseguito in difformità ovvero riportare lo stato dei luoghi conforme all'ultimo titolo edilizio procedendo con la realizzazione del controsoffitto nel locale capannone, nelle demolizioni del solaio e delle tramezzature e dei bagni nel locale posto più a ovest e con il ripristino delle destinazioni d'uso ove difformi.

Il costo per tali opere viene qui indicato in via forfettaria ed indicativa in circa euro 25.000,00 oltre accessori di legge. Si evidenzia come, qualora si procedesse con il ripristino edilizio di quanto eseguito in difformità non risulterà necessario procedere con l'aggiornamento della scheda catastale che risulterà conforme allo stato dei luoghi.

Oneri Totali: € 25.000,00 +IVA

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera della Giunta Regionale n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata nel BUR Veneto n. 79 del 13.08.2002 e con delibera di Giunta

	Regionale n. 1145 del 18.04.2003,
Zona omogenea:	E2.1 agricolo produttivo

Ai fini della conformità urbanistica si evidenzia come nel corso del sopralluogo si rilevava all'interno del capannone e nelle aree ad esso attigue la presenza di materiale edile quali attrezzature e resti edili depositati all'interno del capannone stesso e sulla superficie delle aree esterne. Nella restante porzione di edificio si rilevava la presenza di uffici (nel corpo centrale) e di vani adibiti ad abitazione (nel corpo verso ovest). Tali usi risultano non compatibili con l'ambito individuato dal Piano Regolatore Generale così come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. In particolare trattandosi di zona territoriale omogenea E2.1 "agricolo produttivo" l'uso dei beni ovvero dei terreni deve essere compatibile con tale Z.T.O..

Al fine di chiarire tale aspetto si procedeva con l'effettuare incontro presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Jesolo ove, il tecnico, indicava l'uso attuale improprio non essendo compatibile con la destinazione Agricolo produttiva. Alla luce di quanto sopra non si rileva la conformità urbanistica del complesso edilizio che dovrà mantenere la destinazione agricolo produttiva.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto lotto 3 sotto lotto A - part.lla 588, 582, 584, 586, 689

Trattasi di complesso edilizio costituito da unità immobiliare ad uso capannone, uffici, e magazzino oltre a due tettoie dotato di area scoperta (particella 588) e da n. 4 appezzamenti di terreno agricoli di cui alle particelle 582, 584, 586 e 689 ove, quest'ultima, costituisce in parte ingresso alle altre particelle ed al complesso edilizio il tutto sito in Jesolo, località Cà Fornera, via Taglio del Re al civico 8. Necessiterà costituire idonea servitù di passaggio per consentire l'accesso alla particella agricola 51 di cui al lotto 3B.

Il complesso edilizio risulta costituito dalle seguenti porzioni:

- corpo di fabbrica centrale attualmente utilizzato quale uffici al piano terra e quale vano promiscuo al piano primo.

Tale porzione risulta così distribuita:

PIANO TERRA

ingresso dotato di due tettoie (nord e sud), disimpegno, due anti bagni, due bagni, 5 uffici;

PIANO PRIMO

ampio vano ad uso archivio, un anti bagno e due wc;

- corpo di fabbrica posto a est utilizzato quale capannone.

Tale porzione risulta così distribuita:

PIANO TERRA

ampio vano ad uso capannone a doppia altezza e tre vani ad uso spogliatoio, wc e centrale termica;

- corpo di fabbrica posto a ovest, ad uso magazzino autorizzato per il solo piano terra, suddiviso su due piani fuori terra, tale porzione risulta collegata alla restante parte di edificio a mezzo di un portico.

Tale porzione risulta così distribuita:

PIANO TERRA

ingresso/pranzo/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e scala che permette l'accesso al piano primo;

PIANO PRIMO

due vani adibiti a camera con presenza di due bagni posti nelle rispettive camere;

Si evidenzia, infine, come nell'area scoperta verso nord risultino ubicate due tettoie per il ricovero di 14 autoveicoli (8+6).

Ai fini delle caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare si evidenzia come gli uffici posti al piano terra del corpo centrale presentino pareti divisorie in pareti attrezzate in vetro e mobilio, pavimentazione in resina, pareti intonacate e tinteggiate al civile e soffitti in parte intonacati e tinteggiati al civile e in parte in legno a vista. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le finiture in genere riversano in buono stato manutentivo e risultano di recente realizzazione. Da quanto rilevato sono presenti l'impianto elettrico, impianto idro termo sanitario a gas con riscaldamento a pannelli radianti, impianto di climatizzazione estiva e impianto di allarme.

Per quanto attiene la porzione posta ad est ad uso capannone, la stessa, presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti intonacate e tinteggiate al civile, copertura in legno a vista, serramenti in acciaio e due basculanti motorizzati che permettono l'ingresso (lato nord e sud).

Si rileva la presenza di ulteriori due accessi direttamente comunicanti con il corpo centrale dotati di porte REI.

Per quanto attiene la porzione ovest del fabbricato utilizzata presumibilmente quale abitazione, la stessa, presenta pareti intonacate e tinteggiate al civile, soffitti in legno a vista, pavimentazioni in ceramica, serramenti in legno con vetro camera, porta d'ingresso blindata.

Nel corso del sopralluogo si rilevava la presenza di impianto elettrico e impianto idro termo sanitario.

Nel complesso il bene riversa in buono stato manutentivo.

Al fine delle consistenze si rimanda alla tabella sotto riportata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Vano	H ml	S. calpestabile	S. lorda	Coeff.	S. commerciale
<u>CAPANNONE</u>					
<u>PIANO TERRA</u>					
Spogliatoio	8,00-10,00	7,29	626,32	1,00	626,32
Bagno	8,00-10,00	4,83			
wc	8,00-10,00	2,88			
Centrale termica	8,00-10,00	4,65			
Deposito	8,00-10,00	549,73			
Totali parziali	-	569,38	-	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE CAPANNONE					626,32
<u>CORPO CENTRALE – MAGAZZINO PIANO TERRA</u>					
Magazzino	2,70	69,35	76,28	1,00	76,28
TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO CENTRALE – MAGAZZINO PIANO TERRA					76,28
<u>CORPO CENTRALE – UFFICI PIANO TERRA E PRIMO</u>					
Disimpegno	2,70	49,32	285,59	1,00	285,59
Ufficio	2,70	18,66			
Ufficio	2,70	17,71			
Ufficio	2,70	17,22			
Ufficio	2,70	6,12			
Ufficio	2,70	17,60			
Anti	2,70	2,02			
Anti	2,70	2,02			
Wc	2,70	5,48			
Wc	2,70	5,48			
archivio	2,12-2,77	118,00			
Totali parziali	-	259,63	285,59	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO CENTRALE – UFFICI PIANO TERRA E PRIMO					285,59
<u>CORPO CENTRALE – PORTICO PIANO TERRA</u>					
Portico	-	25,74	25,74	1,00	25,74

TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO CENTRALE – PORTICO PIANO					25,74
TERRA					
CORPO OVEST – MAGAZZINO					
Magazzino	2,70-2,90	56,48	76,40	1,00	76,40
Bagno	2,70-2,90	4,73		1,00	
Anti	2,70-2,90	2,55		1,00	
Magazzino	2,70-2,90	5,70		1,00	
Totali parziali	-	69,46	76,40	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE CORPO OVEST – MAGAZZINO					76,40
POSTI AUTO COPERTI ESTERNI					
Posti Auto	-	167,50	167,50	1,00	167,50
Totali parziali	-	167,50	167,50	-	-
TOTALE SUP. COMMERCIALE POSTI AUTO COPERTI ESTERNI					167,50
AREA SCOPERTA					
Scoperto	-	4500	4500	0,10-0,02	190,62
TOTALE SUP. COMMERCIALE AREA SCOPERTA					190,62
AREA SCOPERTA SU ALTRE PARTICELLE ADIACENTI AL FABBRICATO					
Particella 582	-	1060	1060	1,00	1060
Particella 584	-	904	904	1,00	904
Particella 586	-	1820	1820	1,00	1820
Particella 589	-	4100	4100	1,00	4100
TOTALE SUP. COMMERCIALE AREA SCOPERTA SU ALTRE PARTICELLE ADIACENTI AL FABBRICATO					7884,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

- in parte per successione in morte di iscritta
nn. 6047/4945, devoluta per testamento. (Da quanto rilevato dal Certificato Notarile alla data del
19.05.2014 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte del
- in parte giusto atto di vendita in ai
- in parte giusto atto di vendita in Notaio o del ai

Titolare/Proprietario:

oggi (attuale proprietario).
 In forza di atto di compravendita a rogito di l lo con atto del

Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato da l. in forza di contratto di comodato d'uso stipulato in data

Tipologia contratto: durata 9 anni, scadenza 31/05/2021

Note: Il contratto di comodato d'uso di cui sopra risulta costituito da un primo contratto del 01.04.2011 della durata di anni 5 e da un addendum allo stesso del 01.06.2012 ove veniva mutata, tra le altre, la durata che diveniva di anni 9.

Si evidenzia come nel contratto di cui sopra i beni indicati sono così identificati: FG. 24, particelle 412/414/490 tali mappali, da quanto visibile dallo storico catastale risultano aver generato a seguito di variazione e soppressione i mappali 582,584,586,689 e 588 di cui al CORPO A della presente perizia.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

- Pignoramento a favore di l contro

Derivante da: atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili

- scrittura privata di Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticata dal l favore del Comune di Jesolo (VE) ed a

relativo ai beni in Jesolo allibrati al C.T. di Jesolo, al Fg. 24 part. 51-412-414-490 a mezzo della quale si vincolava l'uso annessi rurali della costruzione da erigere su dette aree;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del l a favore del Comune di Jesolo (VE) ed a mezzo del quale vincolava il costruendo fabbricato alla destinazione d'uso annesso agricolo;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Iscritta a Venezia in

- Ipoteca giudiziale attiva a favore
Derivante da: decreto ingiuntivo;

Iscritta a Venezia in

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

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:

Trattasi di fabbricato non costituito in condominio e privo di parti comuni pertanto, per quanto a conoscenza, non risultano in essere spese fisse di gestione annue e/o spese condominiali.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
 - il tipo di bene;
 - il grado delle rifiniture;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;

- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili. Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.}x : px$$

da cui :

$$\text{val.}x = \frac{\sum \text{val} p x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val.}x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Agenzie Immobiliari presenti sul mercato.

8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	626,00	€ 500,00	€ 313.000,00
magazzino	76,00	€ 500,00	€ 38.000,00
uffici (corpo centrale)	285,00	€ 700,00	€ 199.500,00
portico	25,00	€ 250,00	€ 6.250,00
magazzino (corpo ovest)	76,00	€ 500,00	€ 38.000,00
posti auto	167,00	€ 150,00	€ 25.050,00
Scoperto (sup. cop. x 0,10)	1257,8	€ 50,00	€ 62.890,00
area agricola part.	1.060,00	€ 6,00	€ 6.360,00

582	area agricola part.	904,00	€ 6,00	€ 5.424,00
584	area agricola part.	1.820,00	€ 6,00	€ 10.920,00
586	area agricola part.	4.100,00	€ 6,00	€ 24.600,00
589	Scoperto (eccedenza x 0,02)	3242,16	€ 10,00	€ 32.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 762.414,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 3 sotto lotto A - part.lle 588, 582, 584, 586, 689	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	9.329,63	€ 762.414,00	€ 762.414,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di ripristino edilizio e/o catastale:

€ 25.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 707,00*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.594,00*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.222,00*

Totale costi di cancellazione: € 7.817,00*

Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 729.597,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: lotto 3 sotto lotto A - part.Ile 588, 582, 584, 586, 689

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica:

Dalle verifiche effettuate a mezzo del portale web della Regione Veneto "https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/VeNet/ricerca_certificati.php" non risultano presenti attestati di prestazione energetica per il fabbricato di cui trattasi.

Il costo per redigere l'attestato di prestazione energetica viene qui indicato, in via forfettaria ed indicativa, in euro 600,00 oltre accessori.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di complesso edilizio dotato di aree scoperte già individuate in più particelle. Risulta di fatto possibile la divisione del compendio.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALLEGATO A: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 3.1: estratto mappa;

ALLEGATO 3.2: visure catastali;

ALLEGATO 3.3: scheda catastale;

ALLEGATO 3.4: ispezioni ipocatastali;

ALLEGATO 3.5: pratiche amministrative/edilizie;

ALLEGATO 3.6: contratti di comodato;

ALLEGATO 3.7: documentazione fotografica;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto bene personale del soggetto esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

003 - sotto lotto A - part.Ile 588, 582, 584, 586, 689

Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo lotto 3 sotto lotto A - part.ile 588, 582, 584, 586, 689: 1000/1000 della piena proprietà di
Identificativo catastale	<p>IDENTIFICAZIONE CATASTALE:</p> <p>Catasto Fabbricati di Venezia: foglio 24, particella 588, subalterno 1, indirizzo via Taglio del Re 8, piano T -1, comune Jesolo, categoria D/7, rendita € 4616</p> <p>Catasto Terreni di Venezia: foglio 24, particella 582, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 1060, reddito dominicale: € 6,50, reddito agrario: € 3,56</p> <p>foglio 24, particella 584, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 904, reddito dominicale: € 5,55, reddito agrario: € 3,03</p> <p>foglio 24, particella 586, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 1820, reddito dominicale: € 11,17, reddito agrario: € 6,11</p> <p>foglio 24, particella 689, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 4100, reddito dominicale: € 25,41, reddito agrario: € 13,76</p> <p><u>Intestazione:</u></p> <p>proprietà 1000/1000,</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 729.597,00€

Lotto: 003 - sotto lotto B - part.IIa 51

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

Esecutati:

.....
.....
.....

Esecutati:

.....

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo di forma regolare sito in Jesolo, località Cà Fornera, accessibile dalla via Taglio del Re al civico 8 utilizzando le particelle 586, 588 e 689 di cui al lotto 3 sotto lotto A della presente perizia all'attualità intestate al medesimo soggetto. L'appezzamento di terreno risulta essere coltivato, si presenta privo di dislivelli risultando per lo più pianeggiante.

La superficie del lotto risulta essere pari a mq (superficie catastale) 13.610,00.

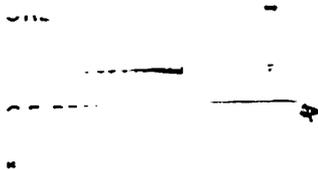
Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

.....
.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**Catasto Terreni :**

foglio 24, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13.610, reddito dominicale: € 83,50, reddito agrario: € 45,69

Intestazione:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto a conoscenza non sono presenti pratiche edilizie aventi per oggetti il bene di cui trattasi.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera della Giunta Regionale n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata nel BUR Veneto n. 79 del 13.08.2002 e con delibera di Giunta Regionale n. 1145 del 18.04.2003,
Zona omogenea:	E2-1 agricolo produttivo

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreno [T] di cui al punto lotto 3 sotto lotto B - part.IIa 51

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo di forma regolare sito in Jesolo, località Cà Fornera, accessibile dalla via Taglio del Re al civico 8 utilizzando le particelle 586, 588 e 689 di cui al lotto 3 sotto lotto A della

presente perizia all'attualità intestate al medesimo soggetto. Necessiterà costituire idonea servitù di passaggio sulle suddette particelle.

L'appezzamento di terreno risulta essere coltivato, si presenta privo di dislivelli risultando per lo più pianeggiante.

La superficie del lotto risulta essere pari a mq (superficie catastale) 13.610,00.

Superficie complessiva di circa mq **13.610,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della stima viene utilizzata la superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area agricola part. 51	sup catastale	13.610,00	1,00	13.610,00	€ 6,00
		13.610,00		13.610,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

- in parte per successione in morte
 _____, devoluta per testamento. (i)

- in parte giusto atto di vendita in

- in parte giusto atto di vendita in

Titolare/Proprietario:

_____ dal 14/06/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a
 rogito di _____ con atto del _____ trascritto a _____

Nel corso del sopralluogo si rilevava come l'appezzamento di terreno agricolo risulti coltivato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Venezia in

- scrittura privata di Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticata dal

relativo ai beni in Jesolo allibrati al C. I. di Jesolo, al Fg. 24 part. 51-412-414-490 a mezzo della quale si vincolava l'uso annessi rurali della costruzione da erigere su dette aree;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del

in favore del Comune di Jesolo (VE) ed a
a mezzo del quale vincolava il costruendo fabbricato alla destinazione d'uso annesso agri-
colo;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Iscritta a Venezia in

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di
nio; Derivante da: decreto ingiuntivo;

Iscritta a Venezia in

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Iscritta a Venezia in

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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Trattasi di terreno non costituito in condominio e privo di parti comuni pertanto, per quanto a conoscenza, non risultano in essere spese fisse di gestione annue e/o spese condominiali.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di bene;
 - il grado delle rifiniture;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
 - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili. Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

- 1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \sum \text{val} p_x$$

$\sum p$

dove :

 $\sum val$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto. $\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Agenzie Immobiliari presenti sul Mercato.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area agricola part. 51	13.610,00	€ 6,00	€ 81.660,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 81.660,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 3 sotto lotto B - part.IIa 51	Terreno [T]	13.610,00	€ 81.660,00	€ 81.660,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

lotto 3 sotto lotto B - part.IIa 51

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 707,00*
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 1.594,00*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.222,00*

Totale costi di cancellazione: € 7.817,00*

*Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 73.843,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Trattasi di area agricola priva di Attestato di Prestazione Energetica e ove non risulta necessario e possibile lo sviluppo dello stesso.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di terreno agricolo divisibile previo frazionamento catastale dell'area.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALLEGATO A: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 3.1: estratto mappa;

ALLEGATO 3.2: visure catastali;

ALLEGATO 3.3: scheda catastale;

ALLEGATO 3.4: ispezioni ipocatastali;

ALLEGATO 3.5: pratiche amministrative/edilizie;

ALLEGATO 3.6: contratti di comodato;

ALLEGATO 3.7: documentazione fotografica;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto bene personale del soggetto esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - sotto lotto B - part.IIa 51
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo lotto 3 sotto lotto B - part.IIa 51: 1000/1000 della piena proprietà ..
Identificativo catastale	<p>IDENTIFCAZIONE CATASTALE:</p> <p>Catasto Terreni : foglio 24, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13.610, reddito dominicale: € 83,50, reddito agrario: € 45,69</p> <p><u>Intestazione:</u> —</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 73.843,00€

Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione Jesolo paese
LOTTO 4: via Roma Sinistra snc.

Lotto: 004 - foglio 25 particelle
49,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,4
76,477,478,479,480,481,482,483,484,485 del Catasto Terreni

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:

Esecutato:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi ampio appezzamento di terreno edificabile ad uso agro industriale facente parte di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata destinato all'insediamento di impianti agroindustriali oggetto di lottizzazione ove, all'attualità, risultano in corso d'opera le opere di urbanizzazione comprendenti, tra l'altro, il raccordo a mezzo di rotatoria con la via Roma Sinistra il tutto sino in Jesolo, via Roma Sinistra (altezza del civico 156/b) denominata anche Strada Provinciale Jesolana. Precisamente l'oggetto di stima risulta posto più est della via Roma Sinistra e si sviluppa fino a raggiungere la via Castellana.

La zona ove è ubicato l'oggetto di stima è a prevalente uso agricolo ove risultano insediate alcune attività industriali/artigianali e commerciali nonché alcune abitazioni.

La strada principale ad esso tangente permette il collegamento tra Jesolo Paese e Eraclea.

Da quanto rilevato non si rileva la presenza di servizi se non i servizi primari, le attività commerciali ed i servizi pubblici in genere risultano posti nel raggio di circa 2 km dal bene.

La viabilità risulta caratterizzata da arteria principale di collegamento veloce tra Jesolo Paese e Eraclea.

Oggetto di stima, come detto, risulta essere ampio appezzamento di terreno edificabile all'attualità incolto e occupato da materiale di cantiere e attrezzatura varia dotato di recinzione di cantiere. Sull'ampio lotto risultano iniziate le opere di urbanizzazione comprendenti i sotto servizi, le fondazioni delle recinzioni dei realizzandi lotti, i sottofondi della viabilità, la posa dei cordoli delle strade, il tutto come meglio indicato nei successivi paragrafi e come indicato nel verbale di collaudo del 18.09.2014 qui allegato.

L'area risulta avere una superficie catastale complessiva di mq 161.220,00 all'interno della stessa potranno essere realizzati 16 lotti il tutto così come meglio individuato nelle tavole di progetto alle quali si rimanda e così come meglio illustrato nei successivi paragrafi. Per quanto attiene l'aspetto correlato alle consistenze ed in particolare alle consistenze dei singoli lotti nonché alle volumetrie su di essi realizzabili ed all'uso urbanistico dell'area stessa si rimanda ai successivi paragrafi ed alla documentazione qui allegata e ritirata presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Jesolo.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 c

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI DI VENEZIA, COMUNE DI JESOLO:

foglio 25, particella 49, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 1250, reddito dominicale: € 3,82, reddito agrario: € 2,58

foglio 25, particella 458, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11662, reddito dominicale: € 83,36, reddito agrario: € 48,18

foglio 25, particella 459, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4465, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,45

foglio 25, particella 460, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4465, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,45

foglio 25, particella 461, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4465, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,45

foglio 25, particella 462, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5090, reddito dominicale: € 36,38, reddito agrario: € 21,03

foglio 25, particella 463, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9162, reddito dominicale: € 65,49, reddito agrario: € 37,85

foglio 25, particella 464, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4827, reddito dominicale: € 34,50, reddito agrario: € 19,94

foglio 25, particella 465, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4704, reddito dominicale: € 33,62, reddito agrario: € 19,44

foglio 25, particella 466, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4703, reddito dominicale: € 33,62, reddito agrario: € 19,43

foglio 25, particella 467, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4704, reddito dominicale: € 33,62, reddito agrario: € 19,44

foglio 25, particella 468, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4673, reddito dominicale: € 33,40, reddito agrario: € 19,31

foglio 25, particella 469, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5607, reddito dominicale: € 40,08, reddito agrario: € 23,17

foglio 25, particella 470, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4394, reddito dominicale: € 31,41, reddito agrario: € 18,15

foglio 25, particella 471, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4464, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,44

foglio 25, particella 472, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4464, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,44

foglio 25, particella 473, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5118, reddito dominicale: € 36,58, reddito agrario: € 21,15

foglio 25, particella 474, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 15000, reddito dominicale: € 107,22, reddito agrario: € 61,97

foglio 25, particella 475, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10000, reddito dominicale: € 71,48, reddito agrario: € 41,32

foglio 25, particella 476, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 24740, reddito dominicale: € 176,84, reddito agrario: € 102,22

foglio 25, particella 477, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2245, reddito dominicale: € 16,05, reddito agrario: € 9,28

foglio 25, particella 478, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 288, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,19

foglio 25, particella 479, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1589, reddito dominicale: € 11,36, reddito agrario: € 6,57

foglio 25, particella 480, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2696, reddito dominicale: € 19,27, reddito agrario: € 11,14

foglio 25, particella 481, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 960, reddito dominicale: € 6,86, reddito agrario: € 3,97

foglio 25, particella 482, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1079, reddito dominicale: € 7,71, reddito agrario: € 4,46

foglio 25, particella 483, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 328, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,36

foglio 25, particella 484, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 932, reddito dominicale: € 6,66, reddito agrario: € 3,85

foglio 25, particella 485, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 13146, reddito dominicale: € 93,96, reddito agrario: € 54,31

Intestazione:

proprietà 1000/1000,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Da quanto rilevato dalla documentazione fornita a mezzo dell'accesso agli atti richiesto presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Jesolo risultano essere state presentate varie pratiche amministrative volte all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazioni previste per la lottizzazione di cui trattasi. L'ultima Comunicazione di Inizio Lavori presentata dalla ditta esecutata risulta essere del 28.07.2017 n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Ai fini della conformità edilizia si evidenzia come, per quanto visibile nel corso del sopralluogo, risultano essere iniziate le opere di urbanizzazioni che sembrerebbero conformi al progetto allegato al PDL. Per tali opere risulta comunque essere stato redatto un collaudo parziale a firma dell'arch. Pierpaolo Longhetto che ne attesta la buona esecuzione in conformità alla regola dell'arte.

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Attuativo - Piano di Lottizzazione dell'area agro industriale
In forza della delibera:	In data 07.07.2009 con delibera n. 220 il Consiglio Comunale adottava il Piano Urbanistico Attuativo per l'area di cui trattasi successivamente approvato in forza della delibera n. 93 del 20.08.2009.
Zona omogenea:	D.7
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	atto del notaio : 9 n. di trascritto a Venezia il i nn.
Obblighi derivanti:	Per quanto a conoscenza dalla convenzione sopra citata risulta derivare, in particolare, l'onere di cedere alcune aree (aree a verde, strade, ecc) alla pubblica amministrazione una volta terminate le opere di urbanizzazione. Si rimanda comunque al testo della Convenzione Edilizia per l'esatta analisi di quanto da essa derivante.

Note sulla conformità:

Si evidenzia come nel corso del colloquio avvenuto presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Jesolo veniva segnalato che nelle NTA relative al PAT all'art. 15 delle stesse risulta presente la seguente indicazione:

*"Aree a destinazione agro-produttiva confermata:
completamento dell'insediamento esistente anche mediante la localizzazione di attività commerciali del settore non alimentare, entro il limite del 30% della superficie territoriale."*

Tale dicitura fornisce indicazione circa la possibilità di mutare le caratteristiche della destinazione d'uso agro-produttiva incrementandola di una quota pari al 30% a destinazione commerciale. All'attualità, tale caratteristica, non risulta attuabile non essendo stato approvato il PAT che, da quanto indicato, potrebbe essere approvato a gennaio 2019.

Una volta approvato il PAT ovvero l'integrazione sopra indicata potrà essere richiesta la variante al Piano per l'incremento nella destinazione d'uso della quota pari al 30% ad uso commerciale.

Ai fini della presente stima la destinazione d'uso dell'area è quella all'attualità indicata dal PRG ovvero area Agro – Industriale – D.7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Terreno [T] di cui al punto lotto 4 - foglio 25 particelle
49,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,4
81,482,483,484,485 del Catasto Terreni**

Trattasi ampio appezzamento di terreno edificabile facente parte di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata destinato all'insediamento di impianti agroindustriali oggetto di lottizzazione ove, all'attualità, risultano in corso d'opera le opere di urbanizzazione comprendenti, tra l'altro, il raccordo a mezzo di rotatoria con la via Roma Sinistra il tutto sino in Jesolo, via Roma Sinistra (altezza del civico 156/b) denominata anche Strada Provinciale Jesolana.

Precisamente l'oggetto di stima risulta posto più est della via Roma Sinistra e si sviluppa fino a raggiungere la via Castellana.

La zona ove è ubicato l'oggetto di stima è a prevalente uso agricolo ove risultano insediate alcune attività industriali/artigianali e commerciali nonché alcune abitazioni.

La strada principale ad esso tangente permette il collegamento tra Jesolo Paese e Eraclea.

Da quanto rilevato non si rileva la presenza di servizi se non i servizi primari, le attività commerciali ed i servizi pubblici in genere risultano posti nel raggio di circa 2 km dal bene.

La viabilità risulta caratterizzata da arterie principali del traffico extra-urbano.

Oggetto di stima, come detto, risulta essere ampio appezzamento di terreno edificabile ad uso agro industriale all'attualità incolto e occupato da materiale di cantiere e attrezzatura varia dotato di recinzione di cantiere e occupato, su porzione di esso, da cumuli di terreno e resti di lavorazioni per i quali non è nota la provenienza.

Il lotto di cui trattasi risulta avere superficie catastale (data dalla somma delle superfici catastali delle singole particelle facenti parte del lotto - 29 particelle-) pari a circa mq 161.220,00. La suddivisione catastale oggi in essere rappresenta di fatto lo stato di progetto previsto dal Piano di Lottizzazione ove viene configurata la viabilità, le zone a verde, le aree a parcheggio e l'inquadramento dei singoli lotti.

L'area è parte della zona territoriale omogenea D.7 così come individuata dalle tavole del Piano Regolatore

Generale che individuano, tra l'altro, il perimetro dello strumento urbanistico a cui essa è soggetta. Tale area, da quanto rilevato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato, risulta essere a destinazione Agro-industriale normata dall'art. 5 delle N.T.A. del PDL.

In forza della delibera del Consiglio Comunale del Comune di Jesolo n. 79 del 18.06.2003 veniva deliberato il Piano di Lottizzazione denominato "Consorzio Agrario di Padova e Venezia".

Successivamente, _____ acquistava dette aree in forza di atto di compravendita del _____ di rep. _____ del notaio _____ e trascritto a Venezia il _____.

In data 07.07.2009 con delibera n. 220 il Consiglio Comunale adottava il Piano Urbanistico Attuativo per l'area di cui trattasi successivamente approvato in forza della delibera n. 93 del 20.08.2009 al quale seguiva la Convenzione Edilizia stipulata tra l'_____ e il Comune di Jesolo ove veniva definito il PdL nelle sue consistenze e negli impegni presi dalle parti.

Ai fini della presente perizia di stima, si procede con l'individuare le consistenze di progetto individuate a mezzo della relazione illustrativa a firma dei progettisti _____ settembre 2008 "TAV. 11" allegata al Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra:

- superficie territoriale: mq 175.200,80;
- superficie zona D7: mq 172.856,10;
- superficie strada provinciale esistente: mq 2.344,70;
- superficie standard minima (10%): 17.286,00;
- superficie fondiaria di progetto: mq 128.884,00;
- superficie fondiaria realizzata: mq 11.882,00;
- superficie a parcheggio: mq 7.340,50;
- superficie verde pubblico: mq 10.252,00;
- superficie marciapiedi: mq 1.960,00;
- superficie strade: mq 5.871,00;
- superficie viabilità provinciale: mq 2.045,00;

Si evidenzia, inoltre, come la tavola di progetto allegata al PUA ed approvata in forza della delibera n. 93 del 20.08.2009 individuava la realizzazione di n. 16 lotti (ove il Consorzio Agrario già in essere è escluso

dall'ambito) ciascuno di dimensione diversa e per un totale di mq 130.678,00 così come indicati nella sommatoria espressa nella tavola di progetto, è da evidenziare come, di fatto, la sommatoria esprima il seguente valore mq 130.633,00.

Da quanto rilevato dall'analisi della documentazione reperita tra gli obblighi che la società

acquisiva in forza delle delibere sopra elencate ovvero in forza della Convenzione Edilizia di cui sopra vi è l'onere di realizzare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria nonché l'onere di cedere alcune aree così come espresse in convenzione a favore della Pubblica Amministrazione una volta collaudate le opere di urbanizzazione.

La superficie oggetto di cessione individuata dalla tavola di progetto denominata "tav. 8" risulta essere pari a mq 27.468,5 così suddivisa:

- aree a parcheggio: mq 7340,5;
- aree a verde provinciale: mq 1329,00;
- aree a verde comunale: mq 8923,00;
- aree a marciapiede: mq 1960,00;
- aree a strade provinciale: mq 2045,00;
- aree a strade comunali: mq 5871,00.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare sopralluogo presso l'ampia lottizzazione di cui trattasi ove rilevava come la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta già iniziata ma non completata e risulta essere stata oggetto di collaudo parziale di cui al verbale del 09.09.2014 a firma dell'arch. [redacted] il quale attestava l'esecuzione delle opere fino al 61,5% pari ad euro 1.619.388,00 su l'importo complessivo di progetto pari ad euro 2.630.680,72, al fine di meglio definire quanto eseguito si rimanda al verbale di collaudo parziale qui allegato.

Si evidenzia come l'esecuzione di dette opere sia stata oggetto di diverse pratiche edilizie ove l'ultima risulta essere la comunicazione inizio lavori del 28.07.2017

Ai fini della valutazione di seguito espressa il sottoscritto CTU terrà conto della sola superficie catastale comprendete anche le porzioni di aree destinate a cessione, ciò in funzione del fatto che l'ampia lottizzazione non risulta completata e pertanto dovrà trovare un unico soggetto che proceda alla sua acquisizione e che proceda con il completarla ovvero con il completamento delle opere e quindi l'effettivo frazionamento dell'area.

Si evidenzia, inoltre, come il valore unitario espresso ai fini della stima terrà conto anche del fatto che l'area è solamente parzialmente urbanizzata e che su di essa sono necessari ulteriori lavorazioni atte al suo completamento.

Si rimarca, come già evidenziato al paragrafo "disponibilità" la presenza sulla superficie del lotto di materiale proveniente da lavorazioni edili e/o di scavo nonché di terra e resti di scavi per i quali non è nota la provenienza, la proprietà e la qualità anche ai fini dello smaltimento.

Tale fattore creerà un adeguamento del valore unitario espresso nella presente perizia essendo, per quanto a conoscenza, un costo lo smaltimento di detto materiale.

Superficie complessiva di circa mq **161.220,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della valutazione è stata presa in esame la superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area edificabile	sup lorda di pavimento	161.220,00	1,00	161.220,00	€ 25,00
		161.220,00		161.220,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

e proprietario ante ventennio al 22/12/2005 .

In forza di atto di permuta a rogito di ...

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita a rogito di ...

Note:

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo l'appezzamento di terreno risulta occupato da materiale edile e attrezzatura varia ad uso di cantiere distribuita su tutta la superficie del lotto. La porzione est del lotto corrispondente approssimativamente ai mappali 474,475,476 risulta occupata da detriti e cumuli di materiale sabbioso/terra e resti di lavorazioni edili per i quali non è nota la provenienza, l'uso e la

proprietà. Si evidenzia, inoltre, come per tale materiale presumibilmente scarto di lavorazioni non sia presente, per quanto a conoscenza, qualsivoglia caratterizzazione o certificato atto a identificarne la qualità. La valutazione del bene viene provvisoriamente indicata al netto di tale materiale dovendosi per indicare il possibile riutilizzo o il relativo smaltimento procedere con una caratterizzazione per la quale si rimane a disposizione ove si proceda con specifico incarico.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____

Derivante da: atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Venezia in _____

- Convenzione Edilizia, trascritta a Venezia in data _____

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

rogito di _____ in data _____

Iscritta a Venezia in data _____

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

rogito di _____

Iscritta a Venezia in data _____

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;

rogito di _____

Iscritta a Venezia in data _____

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____

; Derivante da: costituzione ipoteca volontaria;

rogito di _____ in data _____

Iscritta a Venezia in data _____

- Ipoteca giudiziale attiva a favore _____

Derivante da: decreto ingiuntivo;

rogito di Tribunale di Treviso in

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Trattasi di area edificabile non costituita in condominio e priva di parti comuni pertanto, per quanto a conoscenza, non risultano in essere spese fisse di gestione annue e/o spese condominiali.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di bene;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili

per tale tipo di edifici;

- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili. Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare e Agenzie Immobiliari presenti sul mercato.

8.3. Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area edificabile	161.220,00	€ 25,00	€ 4.030.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.030.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 4	Terreno [T]	161.220,00	€ 4.030.500,00	€ 4.030.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.594,00*
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 2.028,00*

Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.028.472,00*

*Si evidenzia come il suddetto valore sia calcolato al netto degli eventuali oneri per lo smaltimento e/o riutilizzo dei residui di lavorazioni edili e di terreni al momento allocati all'interno delle particelle 474,475,476. Si suggerisce l'esecuzione di una caratterizzazione di tale materiale al fine di comprendere se possa essere commercializzato o se si debba smaltire con adeguati formulari e costi che potrebbero essere rilevanti.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di ampio appezzamento di terreno ove è in corso una lottizzazione pertanto il bene, una volta terminata la lottizzazione sarà diviso in 16 lotti così come previsto dal PUA.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALLEGATO A: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4.1: estratto mappa;

ALLEGATO 4.2: visure catastali;

ALLEGATO 4.3: ispezioni ipocatastali;

ALLEGATO 4.4: documentazione relativa al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione;

ALLEGATO 4.5: permessi e varianti relativi alle opere di urbanizzazione;

ALLEGATO 4.6: estratti del PAT;

ALLEGATO 4.7: estratti del PRG;

ALLEGATO 4.8: estratti PUA;

ALLEGATO 4.9: documentazione relativa all'innesto sulla strada provinciale (rotatoria);

ALLEGATO 4.10: documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad IVA essendo bene strumentale del soggetto esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - foglio 25 particelle 49,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,481,482,483,484,485 del Catasto Terreni
Diritto reale stagito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà -
Identificativo catastale	IDENTIFICAZIONE CATASTALE: CATASTO TERRENI DI VENEZIA, COMUNE DI JESOLO: foglio 25, particella 49, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 1250, reddito dominicale: € 3,82, reddito agrario: € 2,58 foglio 25, particella 458, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11662, reddito dominicale: € 83,36, reddito agrario: € 48,18 foglio 25, particella 459, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4465, reddito

dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,45

foglio 25, particella 460, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4465, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,45

foglio 25, particella 461, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4465, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,45

foglio 25, particella 462, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5090, reddito dominicale: € 36,38, reddito agrario: € 21,03

foglio 25, particella 463, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9162, reddito dominicale: € 65,49, reddito agrario: € 37,85

foglio 25, particella 464, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4827, reddito dominicale: € 34,50, reddito agrario: € 19,94

foglio 25, particella 465, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4704, reddito dominicale: € 33,62, reddito agrario: € 19,44

foglio 25, particella 466, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4703, reddito dominicale: € 33,62, reddito agrario: € 19,43

foglio 25, particella 467, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4704, reddito dominicale: € 33,62, reddito agrario: € 19,44

foglio 25, particella 468, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4673, reddito dominicale: € 33,40, reddito agrario: € 19,31

foglio 25, particella 469, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5607, reddito dominicale: € 40,08, reddito agrario: € 23,17

foglio 25, particella 470, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4394, reddito dominicale: € 31,41, reddito agrario: € 18,15

foglio 25, particella 471, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4464, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,44

foglio 25, particella 472, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4464, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 18,44

foglio 25, particella 473, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5118, reddito dominicale: € 36,58, reddito agrario: € 21,15

foglio 25, particella 474, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 15000, reddito dominicale: € 107,22, reddito agrario: € 61,97

foglio 25, particella 475, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10000, reddito dominicale: € 71,48, reddito agrario: € 41,32

foglio 25, particella 476, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 24740, reddito

dominicale: € 176,84, reddito agrario: € 102,22

foglio 25, particella 477, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2245, reddito dominicale: € 16,05, reddito agrario: € 9,28

foglio 25, particella 478, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 288, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,19

foglio 25, particella 479, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1589, reddito dominicale: € 11,36, reddito agrario: € 6,57

foglio 25, particella 480, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2696, reddito dominicale: € 19,27, reddito agrario: € 11,14

foglio 25, particella 481, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 960, reddito dominicale: € 6,86, reddito agrario: € 3,97

foglio 25, particella 482, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1079, reddito dominicale: € 7,71, reddito agrario: € 4,46

foglio 25, particella 483, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 328, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,36

foglio 25, particella 484, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 932, reddito dominicale: € 6,66, reddito agrario: € 3,85

foglio 25, particella 485, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 13146, reddito dominicale: € 93,96, reddito agrario: € 54,31

Intestazione:

1-

proprietà 1000/1000,

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **4.028.472,00€**
(a meno dei costi di smaltimento dei materiali presenti ove la caratterizzazione li identifichi rifiuti)

Data generazione:
12-11-2018 12:11

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely

