

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **193/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Capannone**

**Esperto alla stima:** Arch. Antonella Celegon  
**Codice fiscale:** CLGNNL65T63L736M  
**Studio in:** Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre  
**Telefono:** 0415040775  
**Cellulare:** 3683307202  
**Email:** antocele@libero.it  
**Pec:** antonella.celegon@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Giacomo Leopardi n° 4 - Musile Di Piave (VE) - 30024

**Descrizione generica:** Trattasi di capannone sito in Musile di Piave a circa 700 metri rispetto al centro

**Identificativo Lotto:** 001 - Capannone

**Capannone:** Via Giacomo Leopardi n° 4, Musile di Piave (Venezia)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED].- Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Numero REA [REDACTED]

Forma Giuridica: Società a Responsabilità Limitata. Amministratore Unico: [REDACTED].

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/08/2023 ai nn. 28212/21258;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Iscritto a Venezia in data 02/08/2017 ai nn. 25961/4483; Note: Durata 10 anni.

- Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.; Importo ipoteca: € 1.375.465,86; Importo capitale: € 687.732,93; Iscritto a Venezia in data 05/10/2022 ai nn. 36736/6480.

**Valore lotto:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€180.000,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€165.750,00**

## Sommario

Risposta al primo punto del quesito, pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 8
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 12
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 14
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 15
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 15
Risposta al nono punto del quesito, pag. 17
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 17
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 18
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 18

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Beni in Musile Di Piave (VE)

Via Giacomo Leopardi n° 4

### Lotto: 001 - Capannone

#### 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:

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

Numero REA [REDACTED]

Forma Giuridica: Società a Responsabilità Limitata. Amministratore Unico: [REDACTED].

(cfr. Allegato 1)

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di capannone artigianale sito in zona semicentrale. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni e piccoli condomini residenziali, capannoni artigianali e commerciali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista artigianale/commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/commerciali/residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale 14 Via Triestina a 200 metri circa; Strada Provinciale 44 a 200 metri circa; Fermata Autobus a 500 metri circa.

**Identificativo corpo:** Capannone.

sito in Musile di Piave (Venezia) Via Giacomo Leopardi n° 4.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore [REDACTED]

Numero REA [REDACTED].

Forma Giuridica: Società a Responsabilità Limitata. Amministratore Unico [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

(cfr. Allegato 2)

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED] sede [REDACTED] foglio 9, particella 252, subalterno 1, scheda catastale VE 0229780 del 14.12.2006, indirizzo Via Giacomo Leopardi, piano T, Comune Musile di Piave (Ve), categoria C/1, classe 11, consistenza 41 mq, superficie Totale 43 mq , rendita € 796,17

Derivante da: Variazione del 14.12.2006 pratica n. VE229780 in atti dal 14.12.2006 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini: il sub. 1 confina a nord e ad ovest con perimetro esterno del fabbricato, ad est e a sud con sub. 2.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED], sede [REDACTED] foglio 9, particella 252, subalterno 2, scheda catastale VE 0229780 del 14.12.2006, indirizzo Via Giacomo Leopardi, piano T, Comune Musile di Piave (Ve), categoria C/3, classe 4, consistenza 427 mq, superficie Totale 448 mq , rendita € 882,11

Derivante da: Variazione del 14.12.2006 pratica n. VE229780 in atti dal 14.12.2006 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini: il sub. 2 confina a nord e ad ovest con sub. 1 e con perimetro esterno del fabbricato, ad est e a sud con perimetro esterno del fabbricato e su scoperto di pertinenza identificato Fg. 9 particella 252 sub. 3, b.c.n.c. ai sub. 1 e sub. 2.

Note: Lo scoperto di pertinenza del capannone, è catastalmente individuato al catasto fabbricati come Fg. 9 particella 252, sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2; al catasto terreni Fg. 9 mappale 252, qualità ente urbano, superficie 860 mq.

Dovrà essere trasferito unitamente ai sub. 1 e sub. 2.

**Irregolarità e Spese:**

Nel corso dei sopralluoghi del 24.10.2023 e del 31.10.2023 sono state riscontrate le seguenti difformità: non vi sono pareti a delimitare il sub. 1 (area commerciale) dal sub. 2 (capannone artigianale); il vano tecnico posto a nord ovest ha dimensioni leggermente modificate; le altezze dei locali servizi igienici, spogliatoio, ufficio e ripostiglio risultano pari a ml 3,40 anzichè ml 3,50; non è indicato il foro porta tra ripostiglio e ufficio; non sono indicati i lucernari; non è indicato un foro porta tra il capannone di maggiori dimensioni e la porzione ad est.

Le pareti divisorie tra area commerciale ed artigianale dovranno essere ripristinate ai fini di mantenere gli usi già legittimati consentiti.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale sub. 2.

Diritti catastali: € 50,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

(cfr. Allegato 3)

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot n. 5950/1960 licenza n. 15

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso lavorazione del legno e servizi.

Rilascio in data 14/09/1960 al n. di prot. 5950

Numero pratica: prot. n. 2481/1964

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ampliamento capannone uso laboratorio esistente

Rilascio in data 22/04/1964 al n. di prot. 2481

Numero pratica: prot. n. 2617/1969 licenza n. 53

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Modifica interna a fabbricato uso laboratorio esistente per ricavare due uffici e un ingresso.

Rilascio in data 04/07/1969 al n. di prot. 2617

Numero pratica: prot. 8063/1979 concessione n. 39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione della recinzione.

Rilascio in data 07/11/1979 al n. di prot. 8063

Numero pratica: prot. n. 13049 /1990 concessione n. 24

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Parziale modifica di fabbricato ad uso artigianale.

Rilascio in data 14/04/1990 al n. di prot. 13049



Numero pratica: prot. n. 10266/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Allacciamento rete fognaria e straordinaria manutenzione di capannone artigianale.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 17/09/1996 al n. di prot. 10266

NOTE: Nella Relazione delle Opere è riportato: "Capannone con destinazione d'uso artigianale, sono previsti i seguenti interventi che non vanno a variare la volumetria esistente e la destinazione d'uso. Incapsulamento della copertura in cemento amianto. Lato esterno: si provvederà a rivestire esternamente le lastre esistenti con un pacchetto di copertura che verrà montato in opera senza la foratura delle lastre esistenti o la loro sostituzione. Verranno posate moraline in legno, successivo strato di lana di roccia per coibentazione e posa finale di lamiera di alluminio grecata e curvata con finitura goffrata. Lato interno: verniciatura dell'intradosso con vernice bianca. Controllo generale impianto fognaria: verrà effettuata una generale verifica dello stato dell'impianto fognario. Serramenti esterni: verrà operato un controllo sullo stato dei serramenti esterni, e di prevede la parziale sostituzione con altri in alluminio e vetro retinato."

Numero pratica: prot. n. 00003082/1996 autorizzazione n. 45

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Opere abusive realizzate (costruzione di magazzino in adiacenza)

Rilascio in data 25/09/1996 al n. di prot. 10344

Abitabilità/agibilità in data 25/09/1996 al n. di prot. 00003082

Numero pratica: prot. n. 10344/1996 autorizzazione n. 54

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche fori esterni capannone

Rilascio in data 25/11/1996 al n. di prot. 10344

Numero pratica: prot. n. 7592/1997 autorizzazione n. 39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Impianto fognario

Rilascio in data 25/07/1997 al n. di prot. 7592

Numero pratica: prot. n. 11514/1997 autorizzazione n 61

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di depuratore

Rilascio in data 27/11/1997 al n. di prot. 11514

Numero pratica: prot. n. 1007 pratica edilizia n. 1032/2022 C.E. n. 19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica ad un edificio ad uso artigianale e cambio d'uso a commerciale di porzione di capannone.

Rilascio in data 05/03/2002 al n. di prot. 1007

Numero pratica: prot. n. 3958 Pratica Edilizia n.402/2006 Variante C.E. 19/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante

Per lavori: Variante alla C.E. n. 19/2002 per la modifica di un edificio ad uso artigianale e cambio d'uso a commerciale di porzione di capannone.

Rilascio in data 11/10/2006 al n. di prot. 3958

Abitabilità/agibilità in data 27/12/2006 al n. di prot. 17807

Numero pratica: prot. n. 12497/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di un pergolato

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 23/07/2008 al n. di prot. 12497

Numero pratica: prot. n.17882/2013 SCIA N. 107

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Installazione di un pergolato in ferro adiacente ad un edificio ad uso artigianale.

Presentazione in data 18/11/2013 al n. di prot. 17882

NOTE: Dichiarazione di fine lavori SCIA IN DATA 24.12.2013

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Nel corso dei sopralluoghi del 24 ottobre e del 31 ottobre 2023 sono state riscontrate le seguenti difformità: con riferimento all'ultimo stato legittimato ovvero Variante alla C.E. n. 19 del 2006, sono state riscontrate difformità rientranti nelle tolleranze del 2%; i locali di servizio, spogliatoio, uffici e ripostiglio hanno altezza interna pari a ml 3,40 anziché ml 3,50; non è indicato il foro porta tra ripostiglio e ufficio; il soppalco con struttura portante in ferro e pavimento in legno prevedeva una scala di accesso che tuttavia non è presente, si segnala inoltre che uno dei pilasti in ferro è stato rimosso dalla sua sede e traslato di circa un metro, senza peraltro essere imbullonato e conseguentemente dovrà essere riposizionato e imbullonato ai fini di garantire la staticità; non sono presenti le pareti che dovrebbero delimitare l'area commerciale da quella artigianale che dovranno essere ripristinate ai fini di mantenere gli usi già legittimati consentiti; il vano contatori gas posto a nord ovest ha dimensioni leggermente diverse; sulla copertura sono presenti 6 lucernari di cui tre apribili che non sono graficamente indicati; è stato aperto un foro porta tra la porzione di capannone di maggiori dimensioni e la porzione ad est.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Oneri Totali (sanzione stimata e diritti di segreteria): **€ 1.500,00**

Note: Si evidenzia che la sanzione minima è pari ad € 516 e la massima è pari a 5.164. I diritti di segreteria sono pari ad € 250. Dal colloquio con il tecnico dell'Ufficio Edilizia sono state ipotizzate le

spese per la regolarizzazione di cui sopra comprensive di diritti di segreteria, tuttavia devono ritenersi solo indicative.

Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

**Non necessario per la seguente perizia**

#### Descrizione: Capannone

Trattasi di capannone ad uso artigianale con area scoperta recintata, con accesso carrabile e pedonale. Una porzione a nord ovest è ad uso commerciale. Di fatto, come descritto nella sezione regolarità edilizia, non vi sono le pareti a delimitare le due destinazioni d'uso.

La pavimentazione è in cemento liscio su tutta la superficie ad esclusione della zona servizi, spogliatoio, ufficio e ripostiglio collocati a sud ovest che hanno pavimentazioni in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in alluminio anodizzato per quanto riguarda la parete perimetrale ovest, mentre sono in ferro per quanto riguarda la parete perimetrale est.

La copertura del capannone principale è curva e, dai documenti esaminati, risulta essere in cemento amianto incapsulato con copertura esterna in lamiera di alluminio grecata e verniciata all'intradosso. Nel corso del sopralluogo la copertura esterna risultava in lamiera di alluminio e verniciata di colore bianco all'intradosso; risultano tre lucernari non apribili e sono stati installati tre lucernari apribili come descritto al punto relativo alla regolarità edilizia. In merito alla copertura della porzione est si evidenzia che molto probabilmente trattasi di copertura in cemento amianto.

Il capannone è privo di impianto di riscaldamento; sulla zona adibita a servizi e uffici è presente un impianto di condizionamento e pompa di calore, vi è inoltre un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. Si evidenzia che allo stato attuale il capannone è utilizzato come lavanderia industriale e vi sono grandi macchinari per la lavorazione. Nel locale c.t. è presente un generatore di vapore.

Il posizionamento di alcuni corpi illuminanti è stato modificato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] –

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Numero REA [REDACTED].

Forma Giuridica: Società a Responsabilità Limitata. Amministratore Unico: [REDACTED].

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **500,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito a partire dal 1960

Lavori di manutenzione nel 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4; Il corpo principale ha un'altezza interna sottocatena di circa ml 4,00; corpo ad est h media ml 3,25.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato edificato a partire dal 1960 e successivamente sono stati realizzati gli interventi descritti al quarto punto del quesito. Le condizioni generali possono essere definite sufficienti in considerazione dell'epoca di costruzione e di conservazione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni. E' stato utilizzato un coefficiente pari ad 1 per tutta la superficie.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup lorda di pavimento		500,00	1,00	500,00	€ 350,00
			<b>500,00</b>		<b>500,00</b>	

#### Accessori:

area scoperta	Valore a corpo: € 5.000
---------------	-------------------------

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

**Titolare/Proprietario:** Hypo Alpe Adria Bank s.p.a. dal 03/08/2001 al 08/08/2013 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 03/08/2001, ai nn. 25658/17571.

Note: Hypo Alpe Adria Bank spa ha dichiarato di acquistare l'immobile in oggetto al solo ed esclusivo scopo di cederlo in locazione finanziaria alla società ██████████

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietà 1/1. dal 08/08/2013 al 02/08/2017. In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 08/08/2013, ai nn. 22296/15241.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], quota di 20/100 proprietà in regime di separazione dei beni; [REDACTED], quota di 20/100 proprietà in regime di separazione dei beni; [REDACTED], quota di 10/100 proprietà in regime di separazione dei beni; [REDACTED], quota di 50/100 proprietà in regime di separazione dei beni. dal 02/08/2017 al 02/08/2017. In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 02/08/2017, ai nn. 25959/17179.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], quota 1/1 proprietà dal 02/08/2017 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 02/08/2017, ai nn. 25960/17180.

Note: A dette unità compete la corte contraddistinta con il sub. 3 nell'elaborato planimetrico. Le parti sono a conoscenza della Convenzione per la costruzione a distanza inferiore di tre metri dal confine trascritta a Venezia in data 01.03 1990 nn. 4128/3027.

### **Identificativo corpo: Capannone**

sito in Musile Di Piave (VE), Via Giacomo Leopardi n° 4

**Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione (cfr. Allegato 5)

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA E RELATIVO IMMOBILE (REGISTRATO A PORDENONE IL 24.01.2019 al N° 1365 serie 1T): Tra [REDACTED], che interviene quale amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] (cedente) e [REDACTED], che interviene quale amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] (affittuario). Oggetto: la [REDACTED] concede in affitto alla [REDACTED], il ramo d'azienda costituito dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di lavanderia ecc. sito in Musile di Piave (Venezia) Via Giacomo Leopardi n° 4. In particolare si intendono compresi nel patrimonio aziendale concesso in affitto: il godimento del compendio edilizio immobiliare in Comune di Musile di Piave Via Giacomo leopardi n° 4, di proprietà del concedente, costituito da negozio posto al piano terra nonchè capannone artigianale, con locali accessori sempre al piano terra, iscritti nel catasto fabbricati al Fg. 9 mappale 252, sub.1, cat. C/1; Fg. 9 mappale 252, sub. 2, cat. C/3; tutti i beni mobili, gli impianti, le attrezzature, gli arredi e corredi di qualsivoglia specie ecc.. Restano esclusi dall'affitto: le disponibilità di cassa o altre liquidità, i crediti di qualsiasi genere e/o natura, i debiti di qualsiasi genere e/o natura ecc. Durata: il presente affitto avrà durata di 9 anni a decorrere dal 01 gennaio 2019 per cessare il 31 dicembre 2027. La scadenza si intenderà tacitamente rinnovata di ulteriori 9 anni, se non sarà intervenuta da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della fine dell'anno locatizio in corso ecc. Canone: Il canone annuale per l'affitto del ramo d'azienda convenuto ed accettato in Euro 30.000,00 oltre IVA, da pagare in 12 rate mensili anticipate di Euro 2.500,00 oltre IVA ciascuna, entro il giorno 20 del mese di riferimento ecc. Tale canone rimarrà fisso per l'intera durata del contratto di 9 anni. Dall'inizio del decimo anno di affitto il canone sarà adeguato secondo il 75% delle variazioni rilevate dall'ISTAT ecc. Cessione contratto e subaffitto: E' autorizzata ogni forma di subaffitto, comodato o cessione della gestione, di tutto o in parte del ramo d'azienda, così com'è consentita la cessione e/o il trasferimento a qualunque titolo del presente contratto. CESSIONE DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA E RELATIVO IMMOBILE (REGISTRATO A PORDENONE IL 26.01.2021 al N° 1304 serie 1T) Tra [REDACTED], che interviene quale amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] (cedente), e [REDACTED], che interviene quale amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] (cessionaria). La [REDACTED], accetta tale cessione con effetto dalla data del 01 gennaio 2021 e si impegna a rispettare integralmente il contenuto del contratto di affitto di cui sopra. Il prezzo della presente cessione è convenuto nella complessiva somma di Euro 3.500,00 più IVA importo che verrà corrisposto

dalla parte cessionaria alla parte cedente entro e non oltre il 31 dicembre 2021.

Per quanto non riportato si rinvia ai contratti in allegato che fanno parte integrante della presente perizia. Il canone di locazione si ritiene congruo.

Pignoramento con atto giudiziario del 24.07.2023 Trascritto a Venezia reg. gen. 28212, reg. part. 21258, in data 08.08.2023, successivo al contratto di locazione.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 6)

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

- Si rinvia al punto 6.2.2.

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

-

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 02/08/2017 ai nn. 25961/4483 ; Note: Durata 10 anni.

- Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] ; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.; Importo ipoteca: € 1.375.465,86; Importo capitale: € 687.732,93 ; Iscritto a Venezia in data 05/10/2022 ai nn. 36736/6480

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/08/2023 ai nn. 28212/21258;

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

-

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

-

**6.3 Misure Penali**

-

### **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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: /**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**

**Avvertenze ulteriori: /**

### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Musile di Piave;

Agenzie immobiliari locali e operatori del settore, osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 300 e €/mq 400. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 350.

**8.3.3 Valutazione corpi:****Capannone e area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	500,00	€ 350,00	€ 175.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.000,00
Valore corpo			€ 175.000,00
Valore accessori (area scoperta)			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 180.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.000,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 180.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone e area scoperta		500,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.550,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Capannone**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 6.971,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 7.300,00**



**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 180.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello Stato di fatto in cui si trova € 165.750,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Capannone**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (cfr. Allegato 7)

Indice di prestazione energetica: F

Note: si evidenzia che l'Attestato di Prestazione Energetica redatto solo per il sub. 2, è stato emesso in data 08.07.2013 e la validità di 10 anni è scaduta in data 08.07.2023.

Sarà necessario rifare l'APE con un costo ipotizzato pari ad € 300.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1: Visura storica Camera di Commercio
- Allegato 2: Documentazione catastale  
Estratto di mappa; visure catastali; planimetrie catastali; elaborato planimetrico; elenco subalterni.
- Allegato 3: Documentazione Edilizia  
Licenza Edilizia n. 15 del 1960;  
Autorizzazione Edilizia prot. N. 2481 del 1964;  
Autorizzazione Edilizia n. 53 del 1969;  
Autorizzazione Edilizia n. 39 del 1979;  
Concessione Edilizia n. 24 del 1990 ed estratto elaborati grafici;  
D.I.A. prot. 10266 del 1996;  
Concessione in Sanatoria n. 45 del 1996 ed estratto elaborati grafici;  
Autorizzazione Edilizia n. 54 del 1996;  
Autorizzazione Edilizia n. 39 del 1997;  
Autorizzazione Edilizia n. 61 del 1997;  
Concessione Edilizia n. 19 del 2002;

Variante del 2006 alla C.E. n. 19 del 2002, estratto elaborati grafici e Agibilità;  
 D.I.A. prot. 12497 del 2008;  
 S.C.I.A n. 107 del 2013 ed estratto elaborati grafici.

- Allegato 4: Provenienza  
 Nota di Trascrizione n. 25658/17571 del 03.08.2001;  
 Nota di Trascrizione 22296/15241 del 08.08.2013;  
 Nota di Trascrizione 25959/17179 del 02.08.2017.  
 Nota di Trascrizione 25960/17180 del 02.08.2017.
- Allegato 5: Copie contratti di locazione.
- Allegato 6: Note Iscrizioni e Trascrizioni  
 Nota di Iscrizione 25961/4483 del 02.08.2017;  
 Nota di Iscrizione 36736/6480 del 05.10.2022;  
 Nota di Trascrizione 28212/21258 del 08.08.2023;
- Allegato 7: Attestato di Prestazione Energetica (scaduto il 08.07.2023)
- Allegato 8: 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: IVA**

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Capannone
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Capannone:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Capannone:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] C.F. [REDACTED],          sede [REDACTED]          foglio 9, particella 252, subalterno 1, scheda catastale VE 0229780 del 14.12.2006, indirizzo Via Giacomo Leopardi, piano T, comune Musile di Piave (Ve), categoria C/1, classe 11, consistenza 41 mq, superficie Totale 43 mq , rendita € 796,17</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] C.F. [REDACTED],          sede [REDACTED]          foglio 9, particella 252, subalterno 2, scheda catastale VE 0229780 del 14.12.2006, indirizzo Via Giacomo Leopardi, piano T, comune Musile di Piave (Ve), categoria C/3, classe 4, consistenza 427 mq, superficie Totale 448 mq , rendita € 882,11</p> <p>Note: Lo scoperto di pertinenza del capannone, è catastalmente individuato al catasto fabbricati come Fg. 9 particella 252, sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2; al catasto terreni Fg. 9 mappale 252, qualità ente urbano, superficie 860 mq.          Dovrà essere trasferito unitamente ai sub. 1 e sub. 2.</p>

Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 180.000,00</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 165.750,00</b>
--------	--

Venezia – Mestre, 24 novembre 2023.

L'Esperto alla stima  
**Arch. Antonella Celegon**

