

Tribunale di Venezia
PROCEDURA FALLIMENTARE

XXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 157/2015

Giudice Delegato: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

Curatore Fallimentare: **Giovanni Anfodillo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia
Telefono: 041721126
Email: minoiaarchitetto@libero.it

INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
PREMESSA E QUESITO	04
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	06
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	06
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	06
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	07
STATO DI POSSESSO E USO	14
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	15
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	15
DIVISIBILITÀ	17
ELENCO ALLEGATI	18
IMPOSTA DI REGISTRO	18
SCHEMA DI VENDITA	18

Riassunto Perizia

Bene: Via Meucci 20 - Noventa Di Piave (Venezia) - 30020

Descrizione generica: Opificio e uffici

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: Via Meucci 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx - Residenza: Noventa di Piave

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

RRII di Venezia. NN. 4565/2959 del 22/02/2016

A favore della massa dei creditori contro xxxxxxxxxxxx S.r.l.;

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

RRII di Venezia. NN. 27102/3999 del 01/10/2012

Ipoteca giudiziale annotata;

A favore di CASTEL MAC SPA contro xxxxxxxxxxxx S.r.l.;

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia;

Importo ipoteca: € 217.829,56;

Importo capitale: € 400.000,00

RRII di Venezia. NN. 32542/6515 del 07/08/2003

Ipoteca volontaria annotata;

A favore di MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro xxxxx S.r.l.;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 1.500.000,00;

Importo capitale: € 3.000.000,00;

Note: Annotazione presentata il 13/07/2012 ai NN 2793/1872 - RESTRIZIONE DEI BENI

Valore lotto:

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

€ 1.066.273,03

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 1.066.273,03

Premessa

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

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 precedente 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

Noventa Di Piave (Venezia)

Via Meucci 20

Lotto: 001**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

Fallimento: xxxxxxxxx S.r.l.**Codice fiscale:** xxxxxxxxxx**Sede:** Noventa di Piave**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato in oggetto si trova all'interno di un'ampia zona artigianale a Nord Est del centro di Noventa di Piave, a ridosso del casello autostradale A4 Torino Trieste e in prossimità della strada provinciale 55 Noventa Cessalto. La zona di edificazione consolidata è servita da parcheggi lungo le strade di servizio ai capannoni.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** edificazione consolidata. Qui il traffico risulta scorrevole. I parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali/artigianali/commerciali**Importanti centri limitrofi:** San Donà di Piave.**Attrazioni paesaggistiche:** /**Attrazioni storiche:** /**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A4 Km 1,00; stazione ferroviaria San Donà di Piave Km 6,20**Identificativo corpo:** A.

Fabbricato costruito per esigenze industriali [D7]

Sito a Noventa di Piave (VE), in Via Meucci 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxx srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx - Sede: Noventa di Piave

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: xxxxxxx S.r.l.

- Comune Noventa di Piave, Foglio 7, Particella 106, Subalterno 8, Categoria D7, Scheda catastale VE0124675 del 15/10/2015, Via A. Meucci 20, Piano Terra e 1, Rendita € 11.320,00

Derivante da:

- Variazione del 15/10/2015 protocollo VE0124675 in atti dal 15/10/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Confini:

- Nord con il mappale 344
- Est con Via A. Meucci e con il mappale 308
- Sud con Via A. Meucci e i mappali 308 e 332
- Ovest con il mappale 258

Si rileva che a tutt'oggi le particelle 321 e 332 risultano in capo a xxxxxx S.r.l. sebbene siano state trasferite al Comune di Noventa di Piave per accorpamento al Demanio Stradale con atto trascritto a Venezia il 20/02/2014 ai NN. 4754/3558

Per quanto riguarda la particella 106/8 si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43/73

Intestazione: MILANI ELEKTRO SAS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione industriale per la lavorazione di apparecchiature elettriche per la produzione di suoni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/06/1973

Numero pratica: 91/73

Intestazione: MILANI ELEKTRO SAS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibire ad opificio industriale, uffici, servizi e abitazione del custode

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 81/77

Intestazione: TEKSEL SPA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di recinzione e di accesso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/09/1977 al N. di Prot. 3100

Numero pratica: 140/77

Intestazione: TEKSEL SPA

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/09/1976

Rilascio in data 20/10/1977 al N. di Prot. 4388

Numero pratica: 143/82

Intestazione: TEKSEL SPA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO DI CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1982

Rilascio in data 17/08/1982 al N. di Prot. 4096

Numero pratica: 17/83
 Intestazione: TEKSEL SPA
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: Variante alla CE 143/82
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 23/02/1983
 Rilascio in data 08/03/1983 al N. di Prot. 1051
 Abitabilità/agibilità in data 18/02/1984 al N. di Prot. 143/82

Numero pratica: 31/90
 Intestazione: TEKSEL SPA
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio
 Rilascio in data 24/04/1990 al N. di Prot. 5519

Numero pratica: 66/94
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio
 Rilascio al N. di Prot. 8041

Numero pratica: 80/97
 Tipo pratica: Variante in corso lavori
 Per lavori: Esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 28/11/1997

Numero pratica: 03/00
 Intestazione: xxxxxxxx SRL
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio
 Rilascio in data 10/02/2000
 Abitabilità/agibilità in data 12/06/2001

4.1.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PAT
In forza della delibera:	Giunta Provinciale N. 3 del 17/01/2014
Zona omogenea:	D1 e in parte in fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	ART. 42 NTO ART. 33 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Si tratta di un edificio ad uso artigianale, con annessi uffici, sala espositiva e magazzini. Il manufatto si configura come un unico edificio ad un piano, costituito da due campate, affiancato dal blocco uffici, disposti su due livelli. Il capannone è stato realizzato nel 1973 con sistemi di prefabbricazione in calcestruzzo armato (travi poggianti su pilastri, a sostegno della copertura piana e pannelli di tamponamento in cemento) Sulla copertura dell'opificio sono stati inseriti dei lucernari a cupolino per illuminare gli ambienti. Il blocco uffici, posizionato a Est del fabbricato, è stato realizzato con il sistema tradizionale di pilastri, muratura di tamponamento con blocchi in Leca spess. cm 30 e soli tipo Bausta. Tutto il fabbricato ha le pareti intonacate al civile. I servizi igienici e gli spogliatoi sono rivestiti con piastrelle ceramiche I serramenti sono in acciaio con vetrocamera. Tutto il fabbricato è dotato di impianto elettrico, termico, telefonico e in alcune zone sono stati installati dei condizionatori. Il bene gode inoltre di un ampio scoperto di pertinenza, di circa mq 8.400,00, dei quali mq 3.072,00 asfaltati, mq 1.036,00 adibiti a parcheggio e i restanti a verde. Si rileva che lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente. Si ritiene infatti necessario provvedere alla revisione degli impianti. Sebbene non sia stato possibile accedere sulla copertura, si ipotizza la presenza di eternit.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxx S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Sede: Noventa di Piave

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.364,19**

E' posto al piano: terra e 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna variabile da m 2,48 a m 5,30

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in condizioni generali sufficienti.

Si ipotizza la presenza di eternit sulla copertura

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: eternit e lucernari condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: pilastri e architravi in c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: varia
-----------------	------------------

	materiale: acciaio e vetrocamera condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: blocchi in LECA nel blocco uffici rivestimento: intonaco, dipintura e ceramico nei bagni condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: gres negli uffici e cemento lisciato nei laboratori condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split condizioni: da normalizzare conformità: non è stata consegnata
Elettrico	condizioni: da ristrutturare conformità: non è stata consegnata alcuna certificazione
Gas	condizioni: da normalizzare conformità: non è stato consegnata alcuna certificazione di conformità dell'impianto
Idrico	condizioni: da normalizzare conformità: non è stata consegnata la certificazione dell'impianto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Blocco Uffici						
Ingresso	sup reale netta	54	15,65	1,10	17,22	€ 550,00
Disimpegno	sup reale netta	50.49	18,70	1,10	20,57	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	38.96	14,43	1,10	15,87	€ 550,00

Ufficio	sup reale netta	39.91	14,78	1,10	16,26	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	38.96	14,43	1,10	15,87	€ 550,00
Disimpegno	sup reale netta	56	20,74	1,10	22,81	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	117.21	33,49	1,10	36,84	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	117.21	33,49	1,10	36,84	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	48.75	13,93	1,10	15,32	€ 550,00
Archivio	sup reale netta	24.15	6,90	1,10	7,59	€ 550,00
Bagni	sup reale netta	48.58	13,88	1,10	15,27	€ 550,00
Disimpegno	sup reale netta	63.63	18,18	1,10	20,00	€ 550,00
Disimpegno	sup reale netta	173.6	49,60	1,10	54,56	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	114.06	32,59	1,10	35,85	€ 550,00
Disimpegno	sup reale netta	42.7	17,22	1,10	18,94	€ 550,00
Bagno	sup reale netta	19.96	8,05	1,10	8,86	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	36.18	14,59	1,10	16,05	€ 550,00
Vano scale	sup reale netta	13.56	5,47	1,10	6,02	€ 550,00
Archivio	sup reale netta	135.61	54,68	1,10	60,15	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	88.83	32,16	1,10	35,38	€ 550,00
Disimpegno	sup reale netta	37.42	13,86	1,10	15,25	€ 550,00

Ufficio	sup reale netta	47.25	17,50	1,10	19,25	€ 550,00
Ufficio	sup reale netta	47.25	17,50	1,10	19,25	€ 550,00
Ripostiglio	sup reale netta	13.5	5,00	0,50	2,50	€ 550,00
Ripostiglio	sup reale netta	19.98	7,40	0,50	3,70	€ 550,00
Ripostiglio	sup reale netta	17.82	6,60	0,50	3,30	€ 550,00
Locale esposizione	sup reale netta	1162.55	219,35	1,10	241,29	€ 530,00
Capannone - Opificio						
Laboratorio	sup reale netta	6656.8	1.256,00	1,10	1.381,60	€ 400,00
Bagno	sup reale netta	15.16	6,24	1,10	6,86	€ 400,00
Spogliatoio	sup reale netta	20.22	8,32	1,10	9,15	€ 400,00
Laboratorio	sup reale netta	703.55	146,88	1,10	161,57	€ 400,00
Laboratorio	sup reale netta	678.45	128,01	1,10	140,81	€ 400,00
Laboratorio	sup reale netta	181.26	34,20	1,10	37,62	€ 400,00
Verniciatura	sup reale netta	196.36	37,05	1,10	40,76	€ 400,00
Tettoia	sup reale netta	0	11,88	0,30	3,56	€ 400,00
Deposito	sup reale netta	3202.73	604,29	1,10	664,72	€ 400,00
Magazzino	sup reale netta	51.3	19,00	1,10	20,90	€ 400,00
Mensa	sup reale netta	51.3	19,00	1,10	20,90	€ 400,00

Bagno	sup reale netta	44.06	16,32	1,10	17,95	€ 400,00
Deposito	sup reale netta	1612.73	304,29	1,10	334,72	€ 400,00
Locali accessori						
Centrale Termica	sup reale netta	103.57	37,80	0,50	18,90	€ 400,00
Magazzino	sup reale netta	13.92	5,10	0,50	2,55	€ 400,00
Magazzino	sup reale netta	26.41	9,64	0,50	4,82	€ 400,00
			3.364,19		3.648,18	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 Sem. 2017

Zona: Noventa di Piave

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2001

Impianto a norma.

Note: Non è stato reperito alcun certificato di conformità L. 46/90

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Note: Non è stato reperito alcun certificato di conformità L. 46/90

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Note: Non è stato reperito alcun certificato di conformità L. 46/90

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Si allega certificato prevenzione incendi e le deroghe ottenute

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Note Generali:

L'autorizzazione allo scarico dovrà essere rinnovata

Ambiente:

Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
Si ipotizza la presenza di amianto in copertura

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietà: LISEURO SPA con sede a Udine CF 01215910306

Proprietario ante ventennio al 07/08/2003 in forza di CONTRATTO DI RISCATTO ANTICIPATO A SEGUITO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE, a rogito di De Mezzo Pietro Maria, del 29/07/2003, registrato ai NN. 354605 e trascritto a Venezia, in data 07/08/2003, ai NN. 32541/20979.

Proprietà: xxxxxxxx S.R.L. dal 07/08/2003 al 06/07/2012, per i Mappali 331 e 321

In forza di atto di compravendita, a rogito di Terracina Valeria, del 28/06/2012, registrato ai NN. 15223/9652; trascritto a Venezia, in data 06/07/2012, ai NN. 19275/13637.

Note: I beni identificati al N.C.E.U. di Noventa di Piave al Foglio 7 Mappale 331 e al CT di Noventa di Piave al Foglio 7 Mappale 321, sono stati venduti a TERGAS SNC di Zecchin L. & C.

Proprietà: Comune di Noventa di Piave dal 26/02/2014

In forza di provvedimento di accorpamento al demanio stradale art. 31 L. 448/98; trascritto a Venezia, in data 26/02/2014, ai NN. 4754/3558.

Note: L'atto amministrativo riguarda i seguenti beni accatastati al Foglio 7 Mappali 321, 332, per un totale di mq 464.

Identificativo corpo: A

Edificio industriale [D7] sito in Noventa Di Piave (Venezia), Via Meucci 20
Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

RRII di Venezia. NN. 4565/2959 del 22/02/2016

A favore della massa dei creditori contro xxxxxxxxS.r.l.;

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

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

Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 **Iscrizioni:**

RRII di Venezia. NN. 27102/3999 del 01/10/2012

Ipoteca giudiziale annotata;

A favore di CASTEL MAC SPA contro Nord Est Trade S.r.l.;
Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Venezia;
Importo ipoteca: € 217.829,56;
Importo capitale: € 400.000,00

RRII di Venezia. NN. 32542/6515 del 07/08/2003
Ipoteca volontaria annotata;
A favore di MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro xxxxxxxx S.r.l.;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 1.500.000,00;
Importo capitale: € 3.000.000,00;
Note: Annotazione presentata il 13/07/2012 ai NN 2793/1872 - RESTRIZIONE DEI BENI

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Si rileva che l'immobile non risponde ai requisiti di cui alla normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di lavoro per quanto riguarda l'accesso al piano superiore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano particolari vincoli

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004: Non risultano 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. Criterio di stima:

Per quanto attiene alla valutazione si ritiene di quantificare la superficie commerciale dell'unità immobiliare poc'anzi descritta adottando il criterio del metro quadrato di superficie lorda vendibile calcolato tenendo conto della superficie interna netta, aumentata dello spessore in luce delle soglie delle porte, della superficie dei tramezzi interni.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Noventa di Piave
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia
 Uffici del registro di San Donà di Piave
 Ufficio tecnico di Noventa di Piave
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Noventa di Piave
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 655,00

8.3. Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso	17,22	€ 550,00	€ 9.468,25
Disimpegno	20,57	€ 550,00	€ 11.313,50
Ufficio	15,87	€ 550,00	€ 8.730,15
Ufficio	16,26	€ 550,00	€ 8.941,90
Ufficio	15,87	€ 550,00	€ 8.730,15
Disimpegno	22,81	€ 550,00	€ 12.547,70
Ufficio	36,84	€ 550,00	€ 20.261,45
Ufficio	36,84	€ 550,00	€ 20.261,45
Ufficio	15,32	€ 550,00	€ 8.427,65
Archivio	7,59	€ 550,00	€ 4.174,50
Bagni	15,27	€ 550,00	€ 8.397,40
Disimpegno	20,00	€ 550,00	€ 10.998,90
Disimpegno	54,56	€ 550,00	€ 30.008,00
Ufficio	35,85	€ 550,00	€ 19.716,95
Disimpegno	18,94	€ 550,00	€ 10.418,10
Bagno	8,86	€ 550,00	€ 4.870,25
Ufficio	16,05	€ 550,00	€ 8.826,95
Vano scale	6,02	€ 550,00	€ 3.309,35
Archivio	60,15	€ 550,00	€ 33.081,40
Ufficio	35,38	€ 550,00	€ 19.456,80
Disimpegno	15,25	€ 550,00	€ 8.385,30
Ufficio	19,25	€ 550,00	€ 10.587,50
Ufficio	19,25	€ 550,00	€ 10.587,50
Ripostiglio	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
Ripostiglio	3,70	€ 550,00	€ 2.035,00
Ripostiglio	3,30	€ 550,00	€ 1.815,00
Locale esposizione	241,29	€ 530,00	€ 127.881,05
Laboratorio	1.381,60	€ 400,00	€ 552.640,00
Bagno	6,86	€ 400,00	€ 2.745,60
Spogliatoio	9,15	€ 400,00	€ 3.660,80
Laboratorio	161,57	€ 400,00	€ 64.627,20
Laboratorio	140,81	€ 400,00	€ 56.324,40
Laboratorio	37,62	€ 400,00	€ 15.048,00
Verniciatura	40,76	€ 400,00	€ 16.302,00
Tettoia	3,56	€ 400,00	€ 1.425,60
Deposito	664,72	€ 400,00	€ 265.887,60
Magazzino	20,90	€ 400,00	€ 8.360,00
Mensa	20,90	€ 400,00	€ 8.360,00

Bagno	17,95	€ 400,00	€ 7.180,80
Deposito	334,72	€ 400,00	€ 133.887,60
Centrale Termica	18,90	€ 400,00	€ 7.560,00
Magazzino	2,55	€ 400,00	€ 1.020,00
Magazzino	4,82	€ 400,00	€ 1.928,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.571.564,75
Detrazione del 15.00% per bonifiche e adeguamento degli impianti	€ -235.734,71
Valore corpo	€ 1.335.830,04
Valore complessivo intero	€ 1.335.830,04
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.335.830,04
Valore di stima	€ 1.335.830,04

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		3.648,18	€ 1.335.830,04	€ 1.335.830,04

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. € 267.166,01

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene potrà essere frazionato solo se verrà realizzato il rifacimento completo degli impianti

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.094,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Sentenza di fallimento	€ 262,00
Totale costi di cancellazione	€ 2.391,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.066.273,03

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato rilasciato alcun certificato di prestazione energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che il bene non possa essere comodamente frazionato

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 01 Documentazione Fotografica
- 02 CT Visura
- 03 CT Estratto di Mappa
- 04 NCEU Visura
- 05 NCEU Visura Storica
- 06 NCEU Planimetria
- 07 PI Tavola
- 08 NTO
- 09 CDU
- 10 Titoli Edilizi
- 11 RRII Visure

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Il bene dovrà essere sottoposto al regime di IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di xxxxxxxx S.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> Nord Est Trade S.r.l., Comune Noventa di Piave, indirizzo Via A. Meucci 20, piano terra e 1, foglio 7, particella 106, subalterno 8, scheda catastale VE0124675 del 15/10/2015, categoria D7, rendita € 11.320,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.066.273,03 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.066.273,03

Data generazione:
20-01-2018 10:01

L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia



Comune di Noventa di Piave

Città metropolitana di Venezia

Settore Servizi Tecnici

Prot. 12922/13389

Responsabile Procedimento: Dott.Urb. Francesco Bergamo (tel.0421/65212_int.214)
Referente Pratica : Arch. Filippo Ferrarese (tel.0421/65212_int.209)

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica a norma dell'art. 30, 3° comma, D.P.R. 06.06.2001 n. 380.-

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

- Vista la richiesta qui presentata dall'architetto **Minoia Gesumina** residente a Venezia (Ve) via Circonvallazione n.18, in qualità di CTU nel fallimento N.E.T. Srl;
- Visto il T.U. dell'edilizia D.P.R. 06.06.2001 n.380, art.30, 3° comma;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014;
- Vista la 5^a Variante al Piano degli Interventi adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 06 del 14/04/2016 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n.41 del 20.12.2016 che entrerà in vigore il 27/01/2017;
- Vista la 5^a Variante al Piano degli Interventi adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 14/04/2016 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 20.12.2016 che entrerà in vigore il 27/01/2017;
- Vista la 5^a Variante al Piano degli Interventi adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 14/04/2016 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 20.12.2016 che entrerà in vigore il 27/01/2017;

CERTIFICA

ai sensi del 3° comma, dell'art.30, del D.P.R. 06.06.2001 n.380, che i terreni siti in questo Comune censiti in Catasto al Foglio 7 mappali nn.106, 332 e 321 hanno la seguente destinazione urbanistica: "**Zone D1**" (art.42 delle N.t.O.); i mappali 321, 332 e porzione del mappale 106 ricadono in "**Fascia di rispetto stradale**" (art. 33 delle N.t.O.).

Si rilascia il presente certificato in carta libera per uso *Consulenza Tecnica d'Ufficio* ai sensi del D.P.R. 30/05/2002 n.115.

IL DIRIGENTE
RESPONSABILE SERVIZI TECNICI ASSOCIATI
DEL COMUNE DI MUSILE E NOVENTA DI PIAVE

Dott. Urb. Francesco Bergamo



Noventa di Piave, 23/10/2017



1 Particella: 106

Comune: NOVENTA DI PIAVE
Foglio: 7
Richiedente: CTU MINOIA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Ott-2017 12:13:19
Prot. n. VE0099525/2017

