



<b>Riassunto Perizia</b>
--------------------------

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati*

# <b>oneri giuridici</b>	# ipoteca	nn. 2130/448	-2011;
	# pignoramento	nn. 6652/4513	-2016;

# **creditore**

[REDACTED]

# **creditori intervenuti**

[REDACTED]

2) *Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.*

**LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode**

# <b>quota pignorata</b>	piena proprietà per la quota di 1/1 intestata alla ditta esecutata;
# <b>comproprietari</b>	nessuno

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

# <b>ubicazione</b>	LOTTO 001)	CAVARZERE (VE) – via Enzo Ferrari civ.1
---------------------	------------	---

4) *Indicazione del prezzo di stima*

**LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode**

# Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€ 833.000,00
# Valore immobili nello stato di occupato (limitatamente all'alloggio custode):	€ 750.000,00
# Valore immobili nello stato "libero da persone e cose":	€ 833.000,00

## Indice

PREMESSA.....	5
1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 .....	6
2 GENERALITA' ESECUTATO .....	7
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	8
4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA .....	13
5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	14
6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	15
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI .....	18
8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	19
9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA .....	22
10 ALLEGATI .....	23
11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	24
12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA .....	25

---

## Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - > per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
      - > per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
        - iscrizioni
        - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima-, le eventuali cause in corso..
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 esplicitando 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, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  - lotto;
  - diritto reale stagito
  - quota di proprietà
  - identificativo catastale
  - valore attribuito.

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

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

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

L'esperto è pregato di prestare giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e di unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia della stessa su supporto informatico.

@ @ @

**1 PREMESSA.**

Il G.E. nell'udienza del 02/02/2017 ha nominato [REDACTED]

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti:

- 22/02/17 # compiuto il giuramento in data 22/02/2017<sup>1</sup>;
- 15/03/17 # segnalata al al creditore ed al GE sospensione per mancanza continuità;
- 20/06/17 # il GE ha rinviato all'udienza del 10/10/17 per ripristino continuità trascrizioni;
- 24/05/17 # il GE, visto quanto depositato dall'esecutante, dispone ripresa attività del c.t.u.;
- 11/06/18 # eseguita verifica in cancelleria Tribunale dalla dott.ssa Cestonaro per verifica contenziosi
- 27/06/18 # verifica all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.e di Venezia – Territorio Servizi Catastali;
- 02/07/18 # PEC per accesso atti all'ufficio tecnico E.P. di Cavarzere;
- 02/07/18 # PEC verifica Agenzia delle Entrate CHIOGGIA;
- 03/07/18 # compiuto 1° sopralluogo presso gli immobili da stimare in CAVARZERE;
- 09/07/18 # compiuto 2° sopralluogo presso gli immobili da stimare in CAVARZERE;
- 09/07/18 # PEC verifica all'ufficio Anagrafe dei Comune di CAVARZERE;
- 09/07/18 # contattato studio notaio AULETTA per chiarimenti alla ventennale;
- 10/07/18 # ricevuta copia atto compravendita dallo studio del notaio;
- 17/07/18 # compiuto 3° e ultimo sopralluogo presso gli immobili da stimare in CAVARZERE;
- 17/07/18 # compiuto 1° accesso all'ufficio tecnico E.P. di Cavarzere ed inviata PEC per dichiarazioni;
- 24/07/18 # inviata 1^ Gmail di sollecito al Responsabile dell'ufficio tecnico E.P. di Cavarzere;
- 24/07/18 # inviata Gmail di sollecito all'Agenzia delle Entrate CHIOGGIA;
- 26/07/18 # ricevute informazioni dall'Agenzia delle Entrate CHIOGGIA;
- 22/08/18-24/08/18 # chiesta e concessa una 1^ proroga al deposito della relazione di stima;
- 24/08/18 # segnalazione presenza canoni locazione al GE;
- 30/08/18 # il GE ha provveduto alla nomina dell'IVG come CUSTODE;
- 03/09/18 # presi contatti con il CUSTODE nominato;
- 05/09/18 # verifica Ag.del Territorio–Servizio Pubbl.tà Imm.e–Uff. Prov.le\_Territorio di CHIOGGIA;
- 05/09/18 # verifica esistenza APE presso la Regione del Veneto;
- 06/09/18 # inviata 2^ Gmail di sollecito al Responsabile dell'ufficio tecnico E.P. di Cavarzere;
- 17/09/18 # ricevute dichiarazioni dal Responsabile dell'ufficio tecnico E.P. di Cavarzere.

**AVVERTENZA GENERALE**

Si precisa che l'esperto stimatore nella stesura del presente rapporto di valutazione ha tenuto nel debito conto, anche ove non espressamente evidenziato, l'esistenza di eventuali vizi, l'eventuale mancanza di qualità o difformità degli immobili stimati, l'eventuale esistenza di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le eventuali spese condominiali insolute e l'assenza della garanzia per l'eventuale esistenza di vizi occulti. Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni.

<sup>1</sup> Giuramento in data 22/02/2017– vedi All. 01

## Risposta al primo punto del quesito

*"(...) L'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;(...)"*

### 1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa all'immobile pignorato ex art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio ..... di Delebio, redatta in data 27/01/2017.

In tale relazione vengono attestate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risalenti al ventennio anteriore al pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA.

Nella sopra citata relazione il notaio riporta: "...Si precisa che vi è la mancanza della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al 31 dicembre 1998 in quanto non è stato trovato alcun titolo trascritto a favore del dante causa..."

Il c.t.u., considerato che parte del quesito posto al c.t.u. riporta testualmente: " Quesito n. 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;..." in data 15/03/2017 ha provveduto a segnalare al creditore procedente ed al G.E. tale mancanza ed ha sospeso le operazioni peritali.

Il G.E. in data 21/03/2017, vista la segnalazione del c.t.u., ha provveduto a fissare una udienza incidentale per il giorno 19/04/2017 alle ore 12.30 poi rinviata, vista l'istanza del creditore procedente del 03/04/2017, all'udienza del 10/10/2017 alle ore 10.00.

In data 16/05/2018 il G.E., vista l'istanza del creditore procedente in data 08/05/2017, ha provveduto ad anticipare la già fissata udienza del 10/10/2017 all'udienza del 20/06/2017 alle ore 10.00.

Nell'udienza del 20/06/2017 il G.E., preso atto della nota depositata l'08/05/2017 dal creditore procedente, ha provveduto a confermare la già fissata udienza del 10/10/2017 alle ore 10.00.

In data 11/09/2017 il legale del creditore procedente ha chiesto la sospensione della procedura esecutiva fino alla data del 28/02/2018.

In data 23/05/2018 il G.E., ha disposto:

*"... Il G.E. a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22/05/2018. Preso atto della surroga del creditore intervenuto [redacted] rilevato che la documentazione notarile depositata dall'esecutante è completa consentendo di ricostruire la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento vista in ogni caso la documentazione dimessa in data 08.05.17 dal procedente manda al nominato c.t.u. [redacted] perché proceda nelle attività peritali fissando nuova udienza ex 569 c.p.c. al 6 novembre 2018 alle ore 10.00.*

## Risposta al secondo punto del quesito

*"(...) L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio; (...)"*

### 2 GENERALITA' ESECUTATO

Da delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cavarzere via PEC in data 09/07/2018 e dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chioggia in data 02/07/2018, risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della ditta esecutata:

Ditta

sede legale

stato

c.f. /P.ta I.V.A.

legale rappresentante

In data 11 luglio 2018 con PEC l'ufficiale dell'anagrafe del Comune di Cavarzere ha

<sup>2</sup> Con atto in data 04/07/1996 a rogito del notaio Dott. Lidio Schiavi del distretto notarile di Rovigo gli sposi Bortoloni Giovanni e Gobbi Fabiola hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## Risposta al terzo punto del quesito

*“(..). Provveda, previo accesso all’immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l’intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari – ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti; (...)”*

### 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

#### 3.1 *Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.*

##### Quote colpite dal pignoramento

trascritto a

in data

ai nn.

a favore della

contro

degli immobili in

N.C.E.U. - **Fg. 26, mapp. 1041, sub. 1,**  
Z.C.=, Cat. D/7, Cl.= – viale Enzo Ferrari n.1 – P.T. e 1°;  
N.C.E.U. - **Fg. 26, mapp. 1041, sub. 2,**  
Z.C.=, Cat. A/3, Cl.3 – vani 4 –mq. 80 - viale Enzo Ferrari n.1.

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

A seguito delle ispezioni effettuate in data 27 giugno 2018 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili colpiti dal pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

- CATASTO FABBRICATI – CAVARZERE – Fg. 26  
mappale 1041 sub. 1,  
Cat. D/7, Cl.=, Consist.=, viale Enzo Ferrari civ.1, P.T.1°, Sup. Cat.= mq. – R.C.€.9.580,00  
mappale 1041 sub. 2,  
Cat. A/3, Cl.3, Consist. 4 vani, viale Enzo Ferrari civ.1, P.1°, Sup. Cat.80 mq. – R.C.€.177,66

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17/07/2018 è stato verificato che **vi è corrispondenza soggettiva** mentre è stato accertato che **attualmente non vi è corrispondenza oggettiva** in quanto vi sono delle difformità edilizie (*vedi descrizione ai successivi punti 3.4 .1) e 4)* che dovranno essere eliminate.

Di conseguenza non vi è la necessità di provvedere alle variazioni catastali giacchè l’eliminazione degli abusi riporterà la situazione allo stato di corrispondenza oggettiva.

**Quindi non si prevede alcun costo per variazioni catastali.**

*(vedi allegati 02a – 02b – 02c – 02d – 02e – 02f - 02g)*

### 3.3 Formazione dei lotti di vendita.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare **non sono opportunamente divisibili** e pertanto si provvederà alla stima degli immobili in unico lotto come segue:

#### LOTTO 01) Capannone con uffici ed alloggio custode

##### 3.3.1 LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode

<i>tipologia immobile</i>	capannone artigianale al piano terra con annessi uffici al piano terra e primo, alloggio del custode al piano primo ed area scoperta circostante di pertinenza
<i>ubicazione</i>	CAVARZERE (VE), in via Enzo Ferrari civ. 1
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	uffici, alloggio custode e scoperto
<i>servitù</i>	servitù metanodotto (vedi punto 6.1.4.)
<i>mill. parti comuni</i>	assenti
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U. - Cavarzere – Fg. 26 mapp. 1041 sub. 1 – (capannone al piano terra e uffici al piano terra e primo); sub. 2 – (alloggio custode al piano primo);

#### *Confini*

Le unità immobiliari ricadono sulla particella 1041 che, in corpo unico confina, a nord con il mappale 1096, ad est con via Enzo Ferrari ricadente sul mappale 1153, a sud con il mappale 1116 ed infine ad ovest con il mappale 949.

(vedi allegati – 02e – 02f - 02g)

### 3.4 Descrizione sommaria del Lotto.

L'area, ove ricadono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si trova nella prima periferia del territorio comunale di Cavarzere in zona industriale, a nord del corso d'acqua Gorzone. (vedi Fig.1)

Si tratta di un tipico capannone artigianale di forma rettangolare con struttura prefabbricata a travi e pilastri in c.a. e pannellature modulari prefabbricate in cemento con scoperto di pertinenza recintato avente due accessi carrai automatizzati ed un accesso pedonale.

All'interno del volume del capannone, sul fronte est verso via Enzo Ferrari, sono stati realizzati i locali di servizio, gli uffici e l'alloggio del custode che si articolano su due piani sovrapposti.



Figura 1

### 3.4.1 LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode

Sull'area recintata, avente una superficie catastale di mq. 3.464, si eleva ad un piano fuori terra (con altezza interna di circa 7,00 mt) il fabbricato avente accessi carrai e pedonale da via . Ferrari.

Il capannone, addossato all'angolo nord-ovest ha una piccola costruzione in muratura per le pompe (1) ed in appoggio al lato sud due tettoie in lamiera (2) - (3) (tali ampliamenti, come meglio specificato al successivo punto cinque, non sono stati autorizzati dall'amministrazione comunale e dovranno essere rimossi).

Si evidenzia, inoltre, che lungo il lato sud del lotto, vi è l'esistenza della servitù per il passaggio del metanodotto. (vedi Fig.2)

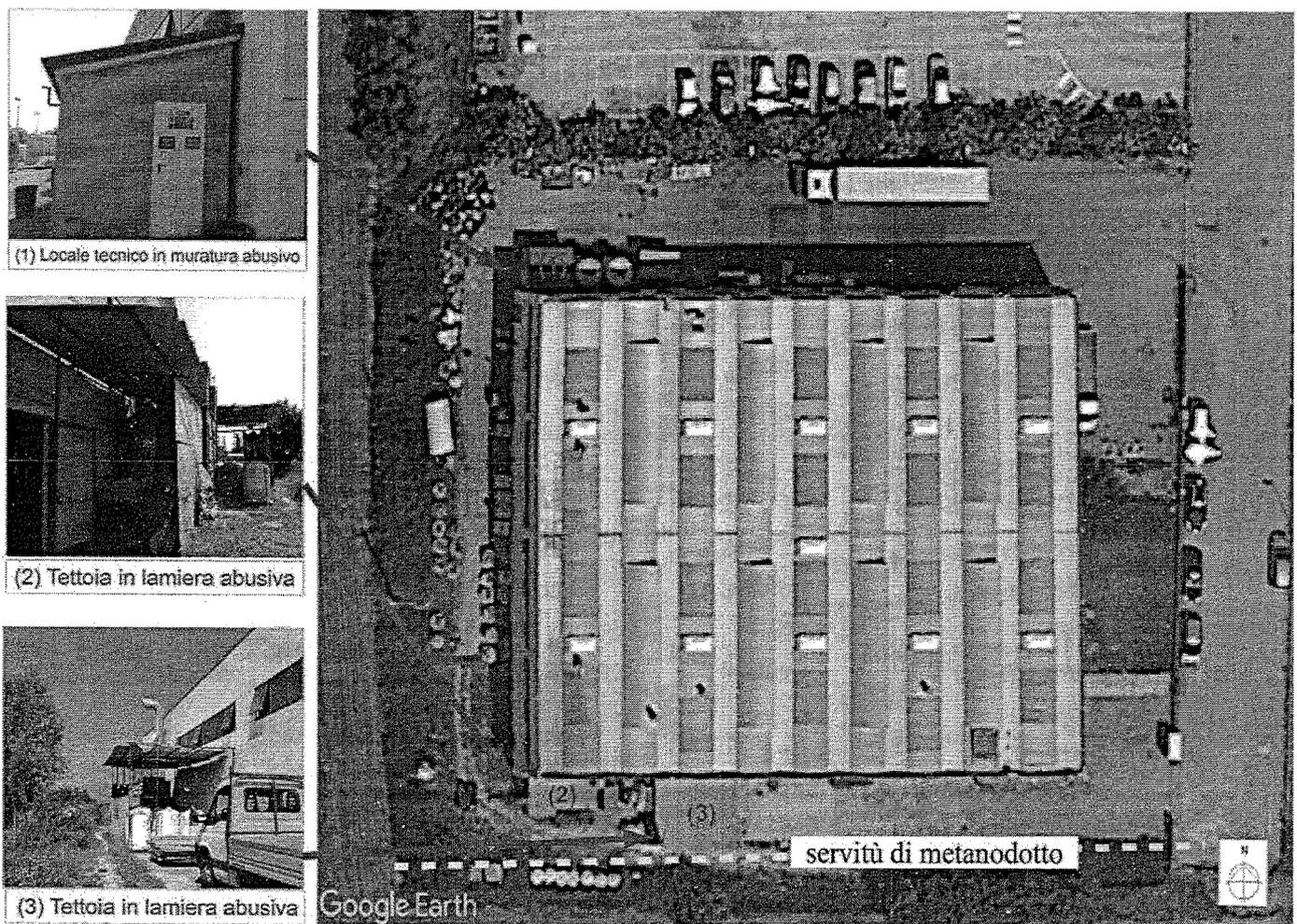


Figura 2

7

Il capannone artigianale al suo interno si articola come segue:

al piano terra - il capannone (16) (con accessi plurimi dallo scoperto circostante e con comunicazione interna con i locali di servizio e gli uffici); dallo scoperto si accede alla zona uffici #reception (01), servizio igienico (02), corridoio (03), ufficio (04); dal corridoio (03) si può passare all'interno del capannone da dove si può accedere ad un ufficio (04) ed allo spogliatoio con servizi igienici e docce (1s);

- dalla scala interna in fondo al corridoio (03) si sale al piano primo ove si trovano altri due uffici (06 - 0s); dall'ufficio (0s) vi è una porta di comunicazione con l'alloggio del custode (al quale però si può accedere direttamente dall'esterno tramite una scala esterna scoperta).

L'alloggio del custode si articola in: - ingresso-soggiorno (09), cucina (10), piccolo disimpegno (11), bagno (dotato di lavandino, bidet, w.c. e box doccia) (12), camera da letto (13); dal piccolo disimpegno (11), tramite

altri due locali non finestrati (14 - 15) si può comunicare direttamente con l'ufficio (08).

Le finiture interne sono normali ed in mediocre stato di manutenzione (*si devono evidenziare diffuse crepe alle tramezzature sia al piano terra che al primo piano dei locali accessori e nell'alloggio del custode*). I pavimenti sono prevalentemente in cemento liscio per il capannone mentre in piastrelle ceramiche (*alloggio e servizi*). Il capannone ha le pannellature prefabbricate con cemento a vista liscio verso l'interno ed a vista a stampa quadrettata verso l'esterno, mentre le pareti degli uffici e dell'alloggio custode sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione dei servizi e della cucina ove le pareti sono parzialmente piastrelate. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera per il capannone e gli uffici mentre sono in legno smaltato bianco e dotati di tapparelle avvolgibili in plastica per le finestre dell'alloggio del custode ove vi sono anche le porte interne in legno smaltate di bianco.

L'impianto idrico-sanitario è presente nei servizi e nella cucina dell'alloggio del custode. L'impianto di acqua calda sanitaria (*integrato da pannelli solari in copertura*) e l'impianto di riscaldamento in radiatori metallici è alimentato da caldaia murale a gas; vi è anche l'impianto d'aria condizionata con split interni sia per gli uffici che per l'alloggio del custode. Il capannone non è riscaldato.

Vi è anche, nel parcheggio antistante gli uffici, una colonnina per la ricarica elettrica dei veicoli.

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

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile (*ragguagliate mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi*).

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie capannone (h.m. 7,00)	* sup lorda pavimento	1.559,00	1,00	1559,00
superficie locali accessori (uffici, servizi) P.T.	* sup lorda pavimento	165,00	1,15	189,75
superficie locali accessori (uffici, servizi e alloggio custode) P.1.	* sup lorda pavimento	144,00	1,15	165,60
Totale superficie lorda mq.		1.868,00		
Totale superficie commerciale MQ.				<b>1914,35</b>

(vedi allegato 03)



all'esterno del capannone: - costruzione, in aderenza all'angolo nord-ovest, di un locale tecnico in muratura (1); - costruzione di due tettoie in lamiera in appoggio al lato sud;

all'interno del capannone: - realizzazione, con una struttura metallica dotata di scala, di una zona soppalcata nell'angolo nord-est; - modifiche del distributivo e delle tramezzature del corpo uffici e dell'alloggio del custode.

In conseguenza di ciò sarà necessario provvedere alla “**totale rimessa in pristino**” con l'eliminazione delle difformità con un **costo stimato forfettariamente in €. 15.000,00<sup>3</sup>**.

*(vedi allegati 04a – 04b – 04c - 04d)*

---

<sup>3</sup> Nota Bene. Il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà determinata in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'istanza di sanatoria.

## Risposta al quinto punto del quesito

"(...) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; (...)"

### 5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

#### 5.1.1 LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode

La ditta esecutata, in forza dell'atto di compravendita del 18/12/2001 - Rep. 4513 ricevuto dal notaio Notaio ..... 7758/5115, ha acquistato dalla ..... a piena proprietà del terreno edificabile identificato nell'originaria particella catastale al Fg.26 mapp. 983 di mq.3464 (ora mapp. 1041 E.U. di mq. 3464).

In tale atto viene testualmente riportato:

"... 1.2. PRECISAZIONI. La parte alienante dichiara che quanto forma oggetto del presente atto è pervenuto per: --atto in data 14.12.1998 n.30246 Rep. Notaio ....., Reg.to a Padova il 4.1.1999 al n.17 Serie IV, trascritto a Chioggia in data 31.12.1998 ai nn. 6983/4877. La parte acquirente prende atto dell'esistenza sull'immobile in oggetto, e precisamente sul lato sud, di una servitù di metanodotto. All'uopo la Parte venditrice riconosce alla parte acquirente un indennizzo forfettario pari a Lire 2.500.000 (duemilionicinquecentomila), somma che la parte acquirente riconosce di avere prima d'ora ricevuto rilasciando corrispondente quietanza. La parte venditrice realizzerà, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione quali previste nella convenzione di lottizzazione stipulata ad atto in data 5.3.1999 n.7.386 Rep notaio ..... Reg. a Padova il 22.3.1999 al n.1648 serie I, trascritto a Chioggia in data 17.3.1999 ai nn. 1624/1040, e successiva convenzione integrativa stipulata ad atto in data 23.11.2000 n. 12483 Rep. stesso notaio ..... registrato a Padova 2 il 7.12.2000 al n.2851 Serie IV, trascritto a Chioggia in data 14.12.2000 ai nn. 7067/4616. La parte acquirente dovrà riparare a propria cura e spese, e senza indugio, ogni danno alle infrastrutture determinato da fatto proprio. La parte acquirente subentra in vincoli e limitazioni previsti nella convenzione sopra richiamata. La presente vendita si vuole regolata dal disciplinare approvato dalla società venditrice con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 15.11.1995, su delega dell'assemblea dei soci del 7.7.1995, modificato con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 9.4.1997. La parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare quanto stabilito nel disciplinare ed in particolare, ai sensi dell'articolo 1341 C.C., di conoscere le previsioni di cui agli articoli 2,3,4,5,6,7,9,10,11 e 17. Dichiarano le parti che l'articolo 11 del disciplinare prevede gli inadempimenti determinanti la risoluzione di diritto del trasferimento, e fra essi indica l'inosservanza dei termini per presentazioni del progetto, inizio e compimento dei lavori; utilizzazione dell'area per scopi diversi da quelli previsti nell'atto di trasferimento, cambiamento dell'attività industriale ovvero trasferimento a terzi della proprietà o del godimento dell'area e/o delle costruzioni in essa esistenti, senza preventiva autorizzazione della società venditrice".

(vedi allegato 05)

#### 5.1.2 Contratto di locazione

In occasione dei sopralluoghi avvenuti in data 3 e 17 luglio 2018, alla presenza del legale rappresentante della ditta esecutata sig. ...., sono state esibite copie di distinti contratti di locazione inerenti il capannone con uffici e l'alloggio del custode.

##### 5.1.2.1 Contratto di locazione capannone con uffici (NON OPPONIBILE).

Il sig. .... ha consegnato al ctu copia del Contratto di Locazione di Immobile Strumentale ad uso Fabbricato Industriale sottoscritto in data 31/07/2018 ..... ente in Cavarzere (VE),

Viale Enzo Ferrari, 01, codice fiscale e Partita IVA n. 04333950279, iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare al n. 04333950279, qui rappresentata dall'amministratore unico sig. ....

sig. .... e .....  
viale Enzo Ferrari, 01, codice fiscale e Partita IVA n. 04333950279, iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare al n. 04333950279, qui rappresentata dall'amministratore unico sig. ....

# oggetto del contratto immobile strumentale ad uso fabbricato industriale sito a Cavarzere (VE), Viale Enzo Ferrari civ.1, piano T-1, comprensivo di locali produttivi, uffici amministrativi, sala riunioni, locali spogliatoio,

bagni di servizio, con annesso scoperto per carico/scarico merce, individuato catastalmente al foglio n.26, particella n. 1041, sub. 1, Categoria D/7, rendita catastale euro 9.580,00;  
 # durata anni 6 (con inizio dal 01/08/2017 e termine al 31/07/2023 con tacito rinnovo di sei anni in sei anni);  
 # canone annuo €. 48.000,00 (euro quarantottomila/00);  
 # deposito cauzionale €. 20.000,00 (euro ventimila/00);  
 # registrazione contratto in data 11/08/2017 al n. 1399 serie 3T – id telem. T5D17T001399000VD;  
 (vedi allegato 06)

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di Chioggia, con PEC del 26 luglio 2018 – 13:37, a seguito dell'istanza PEC del ctu del 2 luglio 2018, ha comunicato che: “...viste le risultanze del sistema informativo in data 25 luglio 2018, relativamente agli immobili Fg.26 – mapp.1041 sub. 1 Cat. D/7 esiste contratto di locazione registrato in Telematico presso l'UT di Adria in data 11/08/2017 al n. 1399 serie 3T – id telem. T5D17T001399000VD (conduttore cf 04333950279 soc. “Verniciature Industriali Srl”)...”.

#### **AVVERTENZA 5.1.2.1)**

Il ctu provvederà alla valutazione dell'immobile come **LIBERO DA PERSONE E COSE** giacché non opponibile al creditore precedente in quanto il contratto di locazione in essere (11/08/2017 al n. 1399 serie 3T – id telem. T5D17T001399000VD) risulta successivo alla data del pignoramento (trascritto a Chioggia in data 21/12/2016 ai nn. 6652/4513).

#### **5.1.2.2 Contratto di locazione alloggio del custode (OPPONIBILE).**

Il sig. .... ha consegnato al ctu copia del Contratto di Locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 01/01/2011

# oggetto del contratto DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, le seguenti unità immobiliari: Cavarzere (VE), Viale Ferrari 1, Piano 1, con estremi catastali identificati da Fg.26, sub.2, particella 1041, Categoria A/3, rendita catastale Euro 178,00;  
 # durata anni 4 (DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, art.2 della Legge n.431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 01/01/2011 e scadenza il 31/12/2014. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art.3 della Legge n.431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.)  
 - **quindi SCADENZA PROROGA AUTOMATICA CONTRATTO 31/12/2022;**  
 # canone annuo €. 3.600,00 (euro tremilaseicento/00);  
 # deposito cauzionale =;  
 # registrazione contratto in data 28/01/2011 al n. 184 serie 3;  
 # registrazione contratto in data 01/01/2015 non è stata fatta alcuna registrazione del rinnovo automatico previsto in contratto;

(vedi allegato 07)

#### **AVVERTENZA 5.1.2.2)**

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di Chioggia, con PEC del 26 luglio 2018 – 13:37, a seguito dell'istanza PEC del ctu del 2 luglio 2018, ha comunicato che: “...viste le risultanze del sistema informativo in data 25 luglio 2018, relativamente agli immobili Fg.26 – mapp.1041 sub. 2 Cat. A/3 dal 01/01/2015 non è presente alcun contratto)...”.

In ogni caso, una volta regolarizzata la mancata registrazione, **la proroga automatica del contratto scadrà in data 31/12/2018 ed ulteriormente prorogata automaticamente fino al 31/12/2022.**

Pertanto, in considerazione dell'opponibilità del contratto dell'alloggio ad uso abitativo gravante sull'unità immobiliare destinata ad "alloggio del custode" (**considerata come accessorio di stretta pertinenza del capannone**), si provvederà ad applicare una **detrazione del valore di stima del 10% (circa) in riferimento al valore di stima dell'intero Lotto.**

## Risposta al sesto punto del quesito

"(...)indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente: - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato) - atti di asservimento urbanistici - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - altri pesi e limiti d'uso. Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (...)"

### 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 17/01/2017 e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 05/09/18) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Chioggia in data 05/09/2018, relativamente alla ditta esecutata risulta quanto di seguito riportato:

#### 6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

A seguito di verifica in cancelleria del Tribunale (dalla dott.ssa Maria Cristina Cestonaro) in data 06/06/18, ha ricevuto dalla dott.ssa Cestonaro il seguente elenco dei procedimenti iscritti a carico della ditta esecutata:

ELENCO:

Anno	n. Ruolo	Sez	Oggetto	Giudice	Stato	Parte Principale	Contoparte principale
2013	'00009307	'01	Opposizione agli atti esecutivi (art.617cpc) mobilia	[REDACTED]	Illato	[REDACTED]	.....
2013	'30000055	'08	Altra ipotesi di responsabilità extracontrattuale non	[REDACTED]	Cancellato	[REDACTED]	[REDACTED]
2017	'00001421	'03	Responsabilità ex artt 2049-2051-2052 c.c.	[REDACTED]	Estinto	[REDACTED]	[REDACTED]
2017	'00006000	'01	Bancari (deposito bancario, cassetta di sicurezza,ap	[REDACTED]	AttesaEsitoUdien	[REDACTED]	[REDACTED]

##### 6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

- a) **Convenzione amministrativa** con il Comune di Cavarzere, per atto del notaio ..... di Conselve del 5 marzo 1999, Rep.n.7386, Registrato a Padova, trascritto a Chioggia il 17 marzo 1999 ai nn.1624/1040. Successivamente detta Convenzione è stata oggetto di integrazione con atto del medesimo notaio del 23 novembre 2000, Rep.n.12483, Registrato a Padova, trascritto a Chioggia il 14 dicembre del 2000 ai nn.7067/4616, e con atto del notaio ..... di Conselve del 9 ottobre 2003, Rep.n.9241, Registrato a Padova, **trascritto a Chioggia il 31 ottobre 2003 ai nn.7034/4334.** (vedi allegato 08a-b-c);
- b) **Vincolo pertinenziale** per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lidio Schiavi di Adria del 4 maggio 2002 con Rep.n.87881, Registrata ad Adria, **trascritta a Chioggia in data 18/05/2002 ai nn.3298/2133;** riportante al Sezione D: "[REDACTED] di cui al quadro B), ha dichiarato di sottoporre a vincolo di pertinenza ai sensi dell'articolo 32.2 del vigente strumento urbanistico, l'area in Comune di Cavarzere di cui al quadro B)". (vedi allegato 09).

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

6.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.

- c) **Servitù:** -nell'atto di compravendita del 18/12/2001 - Rep. 4513 ricevuto dal notaio Notaio ..... del Collegio notarile di Padova, trascritto a Chioggia il 27/12/2001 ai nn. 7758/5115, viene testualmente riportato: "... *La parte acquirente prende atto dell'esistenza sull'immobile in oggetto, e precisamente sul lato sud, di una servitù di metanodotto. All'uopo la Parte venditrice riconosce alla parte acquirente un indennizzo forfettario pari a Lire 2.500.000 (duemilionicinquecentomila), somma che la parte acquirente riconosce di avere prima d'ora ricevuto rilasciando corrispondente quietanza.*"

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.6.2.1 Iscrizioni.(a) **Ipoteca volontaria nn. 2130/448 del 20/04/2011**

iscritta per complessivi € 750.000,00 (euro settecentocinquantamila/00) a favore della

.....  
 .....

..... Notaio Lidio Schiavi di Adria del 14 aprile 2011, Rep.n.116498, Raccolta n.31529, ivi registrato, gravante sugli immobili pignorati. Successivamente detto atto di finanziamento è stato oggetto di variazione delle condizioni economiche con atto del medesimo notaio del 9 novembre 2012, Rep.n.118812, Raccolta n.33164, ivi registrato, **annotato a Chioggia il 19 novembre 2012 ai nn.5379/871.**

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a CHIOGGIA in data 21/12/2016. Reg.gen. n.6652, Reg.part. n.4513, ..... emanato in data 15/11/2016 da Ufficiali Giudiziari, Rep.18207.  
 Beni colpiti: sui beni oggetto di procedura esecutiva.

6.2.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli<sup>4</sup>.

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma, in c.t., di **€ 329,00**.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 2130/448- 2011	€ 0,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento nn. 6652/4513- 2016				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE RELATIVA AL LOTTO 001							€ 329,00

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

## **Risposta al settimo punto del quesito**

*"(...)indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - detraendo l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso, (...)"*

### **7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI**

#### *7.1.1 LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode*

Assenti.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima; esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando 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, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;(…)”

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

#### 8.1.1 LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode

#### 8.1.2 Criterio di stima

Per la valutazione dei Lotti si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo<sup>5</sup>.

#### 8.1.3 Fonti di informazione

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

L'O.M.I. (secondo semestre 2017) indica: - per il territorio comunale di Cavarzere, Zona Suburbana – ZONA ARTIGANALE, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.730,00 ed un minimo di €/mq.580,00.

A seguito della ricerca nelle agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu è giunto al convincimento che i valori da assumere come riferimento per la stima degli immobili sono pari ad **€/mq. 580,00**.

#### 8.1.4 Valutazione dei corpi

Il valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 580,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione di un coefficiente per vetustà pari a Cf. 0,9 e stato di manutenzione pari a Cf. 0,85 ottenendo un **Coefficiente Globale Cg. pari a 0,765** e pertanto si avrà:

- *superficie commerciale di mq.1914,35 x €/mq. 580,00* = € 1.110.323,00 -
- applicazione Cf. 0,765 (€ 1.110.323,00 x 23,5%) = € 260.925,91

**TOTALE PIU' PROBABILE VALORE INTERO DEL BENE** € 849.397,09

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
superficie commerciale		1.914,350	1868,00	€ 849.397,10	€ 849.397,10
area scoperta ad uso esclusivo (a corpo)				€ 25.000,00	€ 25.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 874.397,10</b>	<b>€ 874.397,10</b>

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

Da una verifica effettuata in data 05.09.2018 interrogando la funzione “**Verifica esistenza attestato**” attivata dalla Regione Veneto al seguente indirizzo internet:

[https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/VeNet/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/VeNet/ricerca_certificati.php)

relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima:

<sup>5</sup> Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

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

Comune catastale CAVARZERE Sez. = Foglio 26 mappale/particella 1041 Sub. 1  
 Comune catastale CAVARZERE Sez. = Foglio 26 mappale/particella 1041 Sub. 2

nell'archivio telematico Regione Veneto – Sezione Energia, **risultano acquisiti i seguenti attestati:**

- APE N.74521 anno 2017 sub 1.1 certificatore [redacted] non specificato PEC federico.filon@ingpec.eu;

Prestazione energetica globale dell'unità immobiliare **CLASSE ENERGETICA D**

- APE N.74524 anno 2017 sub 2.2 certificatore [redacted] specificato PEC federico.filon@ingpec.eu.;

Prestazione energetica globale dell'unità immobiliare **CLASSE ENERGETICA D**

(vedi allegati 10 – 11)

#### 8.1.6 Adeguamenti e correzioni della stima

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

<b>TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL LOTTO</b>	
riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 26.231,913
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 329,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per produzione APE	€ 0,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 15.000,000
arrotondamenti	€ 163,813
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI OPERATE</b>	<b>€ 833.000,000</b>

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

**€. 833.000,00**

**( Euro ottocentotrentatremila/00)**

#### 8.1.7 Prezzo base d'asta del Lotto.

<b>TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (al netto detrazioni)</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.833.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t. (considerata l'opponibilità del contratto di locazione abitativa in essere relativamente al lotto del custode)	€.750.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.833.000,00

## **Risposta al nono punto del quesito**

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

### **9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

#### **9.1.1 LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode**

Il pignoramento (nn.6652/4513 in data 21/12/2016)

colpisce **la quota dell'intera della piena proprietà dell'esecutata** e pertanto il Lotto è stato stimato per l'intero.

## Risposta al decimo punto del quesito

*"(...) alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute. (...)"*

### 10 ALLEGATI

Al presente rapporto di valutazione viene allegata la seguente documentazione facente parte integrante ed inscindibile dello stesso:

- All 01      giuramento c.t.u.
- All 02a     N.C.E.U. visura Fg 26 mapp 1041 sub1
- All 02b     N.C.E.U. visura Fg 26 mapp 1041 sub2
- All 02c     N.C.E.U. planimetria Fg 26 mapp 1041 sub All
- All 02d     N.C.E.U. planimetria Fg 26 mapp 1041 sub All 02e
- N.C.E.U. elenco subalterni
- All 02f     N.C.E.U. elaborato planimetrico
- All 02g     N.C.T. estratto mappa Fg16 mapp 1041
- All 03      grafici e foto
- All 04a     copia Agibilità 2003
- All 04b     estratti Permesso a Costruire 208/2007 – titolo
- All 04c     estratti Permesso a Costruire 208/2007 – grafici
- All 04d     dichiarazione fine lavori e istanza agibilità 2008
- All 04e     dichiarazione del comune di Cavarzere
- All 05      copia atto compravendita 2001
- All 06      copia contratto locazione capannone
- All 07      copia contratto locazione alloggio custode
- All 08a     nota trascrizione 1624/1040 – 1999
- All 08b     nota trascrizione 7067/4616 – 2000 All
- 08c      nota trascrizione 7034/4334 – 2003 All 09
- nota trascrizione 3298/2133 – 2002
- All 10      APE sub 1
- All 11      APE sub 2

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

*“(.. ) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato; (...)”*

### **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

La vendita ricade nel regime di tassazione in ambito I.V.A..

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

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

### 12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA

#### 12.1.1 LOTTO 001) Capannone con uffici ed alloggio custode

- *Diritto reale staggito*

Diritto di piena proprietà di immobile artigianale.

- *Quota di proprietà*

Quota dell'intera piena proprietà intestata alla ditta esecutata.

- *Dati catastali*

- **CATASTO FABBRICATI – CAVARZERE – Fg. 26 mappale 1041**

**sub. 1,** Cat. D/7, Cl.=, Consist.=, viale Enzo Ferrari civ.1, P.T.1°, Sup. Cat.= mq. – R.C.€.9.580,00

**sub. 2,** Cat. A/3, Cl.3, Consist. 4 vani, viale Enzo Ferrari civ.1, P.1°, Sup. Cat.80 mq. – R.C.€.177,66

in ditta: 

#### AVVERTENZE:

Vedi l'avvertenza generale a pagina 5; inoltre vedi avvertenze riportate ai punti: 5.1.2.1); 5.1.2.2);

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. A: **€. 833.000,00** (Euro ottocentotrentatremila/00)

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

visto lo stato di occupato dell'alloggio del custode, **€. 750.000,00** (Euro settecentocinquantamila/00)

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

considerato "libero da persone e cose", **€. 833.000,00** (Euro ottocentotrentatremila/00)

Data generazione:  
20 settembre 2018

L'Esperto alla stima

  
()