

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Intesa San Paolo**

contro:

N° Gen. Rep. **265/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Capannoni produttivi dismessi

Esperto alla stima: Arch. Luca Zamuner
Codice fiscale: ZMNLCU69C26H823Q
Studio in: via Virginia Tonelli 51 - 30022 Ceggia
Telefono: 0421329928
Fax: 0421466049
Email: info@lucazamuner.com
Pec: lucazamuner@pec.it

Riassunto Perizia

Bene: viale Primavera 80 - San Dona' Di Piave (Venezia) - 30027

Descrizione generica: Capannoni produttivi dismessi

Identificativo Lotto: 001 - Capannoni produttivi dismessi

Corpo Capannoni produttivi dismessi: CAP: 30027, viale Primavera 80

Quota e tipologia del diritto

1/1

Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul

debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Intesa San Paolo-- contro Derivante
da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data 06/07/2016 ai nn. 21564/14607;
allegato 9.5 nota pignoramento.

- Ipoteca volontaria annotata contro Derivante da: concessione e ga-
ranzia di mutuo; Importo ipoteca: € 671393,97; Importo capitale: € 1342787,94; A rogito di Notaio Inno-
centi Giacomo in data 14/12/2001 ai nn. 335611; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2002 ai nn.
364/71;

Note: Allegato 9.3 nota trascrizione mutuo

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€880.027,26**
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€880.000,00**

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. 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

Trattasi di un complesso produttivo già destinato alla produzione di mangimi per animali e in seguito a deposito di mezzi meccanici ora in disuso ed in parte in precario stato manutentivo. L'immobile è posto ai margini della zona produttiva artigianale sud di San Dona di Piave. L'area di pertinenza comprende all'interno dell'area cintata porzioni di area demaniale in concessione dal consorzio di bonifica Basso Piave e una cabina elettrica di proprietà ENEL. Lo scoperto è in comune con l'unità immobiliare della cabina di media tensione che pur della medesima proprietà eseguita non è oggetto di esecuzione.

Beni in San Dona' Di Piave (Venezia)

Località/Frazione
viale Primavera 80

Lotto: 001 - Capannoni produttivi dismessi

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/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona è situata alla estrema periferia della zona artigianale est di San Donà di Piave nei pressi di un nodo stradale costituito dalla intersezione della variante alla Strada Statale 14 con la strada Provinciale 53 a circa un chilometro dalla località di Isiata. La zona produttiva finitima è caratterizzata dalla presenza di attività artigianali e commerciali. L'immobile è posto in zona agricola lungo Viale Primavera S.P. 53 che collega San dona di Piave con la località di Eraclea.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nei pressi raccordo alla variante alla S.S. 14 Venezia Trieste.

Servizi offerti dalla zona: attività produttive

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: --

Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave a 1.5 km..

Attrazioni storiche: non presenti

Principali collegamenti pubblici: linea autobus San Donà Eraclea

Identificativo corpo: Capannoni produttivi dismessi.

Opifici [D1] sito in CAP: 30027, viale Primavera 80

Trattasi di Unita immobiliare collabente priva di planimetria catastale individuata nell'elaborato planimetrico. Allegato 4.3 visura catastale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Allegato 1.1 visura CCIAA Allegato 1.2 certificato residenza e stato famiglia legale rappresentante

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , foglio 56, particella 148, subalterno 5, indirizzo viale Primavera 80, comune San Dona di Piave, categoria unita Collabenti

Derivante da: Variazione della Destinazione del 07/07/2014

Note: allegato 4.1 elaborato planimetrico

allegato 4.2 elenco subalterni

allegato 4.3 visura catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Occorre preliminarmente evidenziare che l'attribuzione della categoria F/2 – Unità collabenti è regolamentata dal decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio. In particolare, il menzionato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, "possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso". Per tali immobili sussiste, quindi, la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali. Con la nota n. 29439 del 2013, la Direzione centrale catasto e cartografia ha precisato che l'attribuzione della categoria F/2 non è ammissibile quando il fabbricato che si vuole censire risulta comunque iscrivibile in altra categoria catastale, o non è individuabile e/o perimetrabile. Nella fattispecie l'immobile in esame, fabbricato produttivo, allo stato di fatto consentirebbe in gran parte, comunque l'iscrizione in altra categoria catastale. Risulta appropriata la destinazione F/2 - Unità collabenti, per una modesta parte (porzione sud-est) in quanto pur essendo soddisfatti i presupposti di individuazione e/o perimetrazione del cespite, le condizioni di collasso parziale della copertura precludono di fatto l'agibilità dei locali. Per la rimanente parte dei capannoni sono riscontrabili l'assenza degli allacciamenti agli impianti ma non l'assenza di presupposti atti alla agibilità e/o alla facoltà di poter essere utilizzati e produrre reddito. Si ritiene che la variazione della destinazione catastale in atti dal 07/07/2014 prot. VE0144681 abbia avuto finalità esclusivamente rivolte alla elusione fiscale delle imposte sui fabbricati.

Note generali: La particella censita al foglio 56 mapp. 148 sub 6 individua una cabina di media

tensione in disuso di proprietà della medesima società esecutata non oggetto di esecuzione immobiliare. Tale fabbricato posto ad est dei capannoni e a ridosso della cabina ENEL (Fg. 56 mapp. 244) ha dimensioni di pianta di 3 metri per 7 metri. L'intero scoperto individuato al foglio 56 mapp. 148 sub 8 è censito come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 5 (oggetto di esecuzione) e 6 (non oggetto di esecuzione). La cabina di proprietà ENEL spa (foglio 56 mapp. 244) ha dimensione di circa 3 metri per 3 metri e risulta accessibile da un tratto di accesso carraio che pur essendo di proprietà (sub8) è posto al di fuori della recinzione perimetrale.

allegato 4.1 elaborato planimetrico

allegato 4.2 elenco subalterni

allegato 5.1 visura storica Fg. 56 mapp. 148 sub. 5 unità collabente (oggetto di esecuzione immobiliare)

allegato 5.2 visura storica Fg. 56 mapp. 148 sub. 6 cabina elettrica media tensione (non oggetto di esecuzione immobiliare)

allegato 5.3 visura storica Fg. 56 mapp. 148 sub. 8 bene Comune ai sub 5 e 6

allegato 5.4 visura storica Fg. 56 mapp. 148 sub. 1 unità immobiliare soppressa da cui deriva il sub 5

allegato 5.5 visura Fg. 56 mapp. 244 cabina elettrica proprietà ENEL spa

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 169

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una tettoia in ferro prefabbricata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 12/08/1974 al n. di prot. 12981

NOTE: Trattasi di ampliamento di un magazzino esistente. allegato 7.1

Numero pratica: 151

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di sistemazione interna nel magazzino mangimi sito in via Tabina

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/04/1975

Rilascio in data 14/07/1976 al n. di prot. 4606/1975

Abitabilità/agibilità in data 10/11/1976 al n. di prot. 151

NOTE: Trattasi di ampliamento di un magazzino esistente. allegato 7.2

Numero pratica: 214

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un mangimificio

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 22/09/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 29/09/1976 al n. di prot. 19005
 Abitabilità/agibilità in data 23/11/1982 al n. di prot. 21/80
 NOTE: Allegato 7.3

Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
 Per lavori: Costruzione di muro di cinta
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/12/1997 al n. di prot. 38312
 NOTE: Allegato 7.4

Numero pratica: 115/99
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: Modifiche interne ed esterne fabbricato ad uso produttivo-servizi in sanatoria ai sensi art. 97 L.R.61/85
 Oggetto: Sanatoria
 Presentazione in data 19/03/1999
 Rilascio in data 03/05/1999 al n. di prot. 9336
 NOTE: Allegato 7.5

Numero pratica: 381/01
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di porzione di capannone esistente
 Presentazione in data 05/06/2001
 Rilascio in data 13/11/2001 al n. di prot. 18921/40093
 Questo progetto non è stato realizzato ed è stata richiesta la restituzione degli oneri pagati.
 NOTE: Allegato 7.6

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità di pianta relative alla presenza di 2 porte, 2 finestre, 3 pilastri in acciaio e l'assenza di una scala interna.

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/01 accertamento di conformità

Sanatoria difformità rispetto all'assentito: € 4.600,00

Oneri Totali: **€ 4.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: allegato 8.2 pianta con evidenziati abusi

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Opifici [D1]

| | |
|---|---------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
|---|---------------------------|

| | |
|---|---|
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale n. 87 del 08/09/2016 Variante per le zone agricole al Piano degli Interventi |
| Zona omogenea: | E zona agricola |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19. Disciplina delle zone agricole Art. 24. Ambiti di tutela ambientale Art. 48 Insediamenti produttivi in sede impropria |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Nel caso di richiesta di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso. |
| Estremi delle convenzioni: | / |
| Obblighi derivanti: | All'art. 48 delle NTO si cita testualmente con riferimento ai casi di specie: " 2. Attività da confermare: si tratta di singole attività per le quali è ammissibile un ampliamento, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona. Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie della Z.T.O specifica. Tali attività da confermare sono assoggettate a disciplina particolareggiata e convenzionamento, come di seguito precisato: a) le schede urbanistiche contenenti la disciplina particolareggiata di cui al comma precedente sono contenute nell'art. 8 delle N.T.A. di cui alla Variante parziale al P.R.G., ai sensi della L.R. 5 marzo 1987 n. 11, approvata con D.G.R. n. 3823 del 28 ottobre 1997, nonché nell'Allegato 7 alle N.T.A. di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 5 marzo 1985, n° 24, e dell'art. 30 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61 ultimo comma, approvata con D.G.R. N. 6267 del 5 dicembre 1995, il cui valore prescrittivo è di seguito precisato: hanno valore prescrittivo le indicazioni quantitative contenute nella descrizione di progetto di ogni scheda (Superficie coperta, Superficie lorda di pavimento, altezza massima, parcheggi e servizi pubblici, sistemazione dell'area scoperta) nonché la destinazione d'uso dell'edificio oggetto di intervento e il perimetro di massimo inviluppo; la localizzazione dei parcheggi, delle aree a verde e della piazzola d'ingresso, contenuta nella stessa scheda di progetto, è solo indicativa, |

| | |
|--|--|
| | <p>così come l'indicazione planivolumetrica: serve unicamente a suggerire soluzioni, non a prescriverle. b) In ciascuna scheda sono riportate inoltre le quantità minime di aree a Servizi pubblici riferite alle attività commerciali, a carico del soggetto attuatore, TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO III° II sistema produttivo pagina 83 realizzabili anche come vincolo di destinazione ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; di questi almeno il 50% dev'essere destinato a parcheggio. Tali servizi pubblici possono essere ricavati entro il lotto di pertinenza o monetizzati a prezzo di realizzazione. c) Per le attività artigianali devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore le seguenti quantità minima di aree a Servizi pubblici: standard primari (parcheggi), almeno pari al 5% della superficie fondiaria; standard secondari (verde) almeno pari al 5% della superficie fondiaria. d) Le aree a Servizi pubblici di cui al comma precedente, realizzabili anche come vincolo di destinazione ad uso pubblico, possono essere ricavate entro il lotto di pertinenza o monetizzate a prezzi di realizzazione. e) Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione nonché il cambio di destinazione d'uso sono ammessi unicamente quando sono esplicitamente previsti nella specifica scheda di progetto. f) All'interno del lotto, per la parte residenziale, deve essere ricavato almeno un metro quadrato ogni dieci metri cubi di area a parcheggio ad uso privato. g) Gli interventi edilizi relativi alle aree ed agli edifici compresi negli ambiti di cui al secondo comma del presente articolo sono soggetti a convenzionamento, che regolerà, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, anche i limiti temporali relativi al vincolo di destinazione d'uso ed alla non alienabilità del bene, con un minimo di dieci anni."</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

| | |
|--|--|
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Sussistono servitù consorziali lungo i confini nord canale Code ed est canale Trezza e servitù di passaggio a favore di altra proprietà (sub 7) ed ENEL (mapp.244) |
| Altezza massima ammessa: | 8.5 m |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 530 mq di superficie coperta |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Nella scheda normativa 14 del PI è individuata la residua capacità edificatoria e le tipologie di intervento ammesse (ristrutturazione e ampliamento) Allegato 6.3 scheda normativa 14 |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto Capannoni produttivi dismessi**

Il complesso immobiliare è costituito da alcuni capannoni produttivi edificati con diverse caratteristiche costruttive in vari anni già adibiti alla produzione industriale di mangimi. Il complesso dismesso da anni in parte fu riconvertito al ricovero di mezzi meccanici atti alla attività di raccolta dei rifiuti solidi urbani. Allo stato attuale il complesso si divide in due porzioni di capannoni non comunicanti tra loro. La porzione ad est caratterizzata in parte da una struttura pesante in calcestruzzo armato già destinata a silos e macchinari atti alla produzione dei mangimi con vano stoccaggio interrato ed un'altra parte sempre destinata alla produzione con struttura metallica e rivestimento in lamiera metallica con altezza di oltre 8 metri. Tale parte avente superficie complessiva di circa 800 mq si trova in condizioni manutentive precarie con squarci nella copertura e assoluta assenza di impianti funzionanti. La parte di capannone più a ovest misura una superficie di circa 1600 mq. coperti più una tettoia di ulteriori 300 mq. ed una altezza utile di circa 5.40 m. ha una struttura metallica con copertura in ondulato Eternit amianto e tamponamenti perimetrali in muratura. Gli spazi già in uso a destinazione di deposito mezzi meccanici sono dotati di servizi spogliatoi e impiantistica di base ora priva di allacciamenti. Lo stato manutentivo è sufficiente e sono presenti limitate infiltrazioni dalla copertura. Lo scoperto comune con l'unità immobiliare costituita dalla cabina elettrica (sub.6) non risulta completamente recintato in quanto la fascia di rispetto a nord è vincolata alla servitù di manutenzione consorziale del canale Code. Lungo il confine est altresì all'interno della recinzione è compreso il sedime del canale Trezza in convenzione d'uso a favore della società esecutata. Parte dello scoperto è caricato dalla servitù di passaggio a favore della proprietà del fabbricato residenziale (sub. 7). In luogo dell'accesso alla cabina elettrica ENEL (mapp. 244) la recinzione è arretrata a consentire l'utilizzo e la manutenzione. Nello scoperto si riscontra la presenza di una piazzola di lavaggio per mezzi meccanici dotata

di vasche di decantazione ora dismessa (zona sud ovest dei capannoni) e di numerosi trattori e mezzi meccanici da rottamare sparsi soprattutto nella parte ad est della proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie coperta complessiva di circa mq **2.626,92**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80; ha un'altezza utile interna di circa m. 8.50 e 5.40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La parte già destinata alla produzione con struttura in c.a. ove trovavano alloggiamento i silos di produzione è dotata anche di un vano interrato (di circa 47 mq) destinato allo stoccaggio di materie prime non accessibile in assenza di scala. Questa parte del fabbricato pur conservando strutture portanti in buone condizioni presenta una copertura da cui percola l'acqua all'interno in modo copioso. L'altezza di questa parte è di 4.65 m. La parte contigua e comunicante avente altezze diversificate da 4.70 a 9.50 m ha una struttura portante in acciaio con tamponamento della parte bassa in muratura mentre la parte alta è rivestita da lamiere metalliche grecate. La copertura di questa parte è divelta in più punti e soprattutto le parti in vetroresina finalizzate a consentire l'illuminazione naturale risultano danneggiate e d in precario stato. L'acqua penetra dalle numerose falle della copertura consentendo l'ingresso anche ad uccelli che popolano questa porzione di fabbricato. Nella parte più a su di qs. parte è presente un locale centrale termica di circa 22 mq. Il magazzino posto ad ovest è costituito da due campate di dimensione simile (20.32x39.16 m) comunicanti aventi struttura portante in acciaio e tamponamento perimetrale in muratura e pilatri in c.a. La copertura presenta qualche infiltrazione ma di modesta entità. La superficie coperta di questa parte del fabbricato comprendono anche i seguenti vani posti alla estremità nord ovest : ufficio mq.20.83, ripostiglio mq.15.51, ufficio mq. 13.34, servizi wc e docce circa mq. 14.00, corridoio mq. 4, Spogliatoio mq.19.60 e ripostiglio di mq. 19.85. Nella parte centrale del fabbricato si riscontrano due ripostigli (h 3.95 e 3.45) posti sul fronte nord di rispettivi 12.13 e 21.73 mq. Ad ovest è presente una ampia tettoia coperta con struttura metallica della dimensione di m 39.16 ed una profondità di 8 m. La copertura è costituita in ondulato di Eternit amianto trattato solo sulla superficie superiore e per il quale va considerata la necessità di bonifica e sostituzione. Allegato 11 documentazione fotografica

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: Le strutture di copertura metalliche sono da ristrutturare in quanto sono presenti squarci nella copertura metallica e in eternit amianto.

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

- Note: Le strutture realizzate in c.a. sono sufficientemente

conservate.

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse - Note: Trattato solo sulla superficie superiore. |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare |
| Pareti esterne | materiale: lamiera metallica coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: scarse |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: da ristrutturare - Note: Lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento non funzionante solo per la parte uffici del capannone a ovest. La caldaia è stata asportata. |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per superficie commerciale vendibile deve intendersi una superficie calcolata dalla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Costituisce un parametro di mercato consolidato ed oggettivo al quale attenersi per le valutazioni estimative di beni immobili. Per il calcolo della superficie lorda dei capannoni oggetto di stima si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edizioni Tecnoborsa - Agenzia delle Entrate).

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Capannone ex mangimificio unità collabente | sup lorda di pavimento | 0 | 761,00 | 0,50 | 380,50 | € 600,00 |
| capannone deposito | sup lorda di pavimento | 0 | 1.427,00 | 0,65 | 927,55 | € 600,00 |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------|------------------------|---|-----------------|------|--------|-----------------|
| uffici e spogliatoi | sup lorda di pavimento | 0 | 125,64 | 0,80 | 100,51 | € 600,00 |
| | | | | | | |
| tettoia | sup lorda di pavimento | 0 | 313,28 | 0,25 | 78,32 | € 600,00 |
| | | | | | | |
| | | | 2.626,92 | | | 1.486,88 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: San Dona di Piave

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: dal 22/05/1980 al 18/12/1996 . In forza di costituzione di società con conferimento di beni - a rogito di Notaio Bianchini Antonio, in data 22/05/1980, ai nn. 32933; trascritto a Venezia, in data 10/10/1980, ai nn. 18489/14861.

Note: Allegato 5.4 visura storica

Titolare/Proprietario: dal 18/12/1996 al 14/12/2001 . In forza di modifica di società - a rogito di Notaio Innocenti, in data 18/12/1996, ai nn. 219380; registrato a Treviso, in data 24/12/1996, ai nn. 51340; trascritto a Venezia, in data 12/09/1997, ai nn. 21566/14937.

Note: allegato 5.4 visura storica

Titolare/Proprietario: dal 14/12/2001 al 25/06/2009 . In forza di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Innocenti Giacomo, in data 14/12/2001, ai nn. 335610; trascritto a Venezia, in data 05/01/2002, ai nn. 363/293.

Note: allegato 9.2 nota fusione di società

Titolare/Proprietario: dal 25/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento ragione sociale - a rogito di Notaio Terracina Valeria, in data 25/06/2009, ai nn. 11475/6925; trascritto a Venezia, in data 03/07/2009, ai nn. 23554/14420.

Note: allegato 9.4 nota di trascrizione mutamento ragione sociale

Identificativo corpo: Capannoni produttivi dismessi

Opifici [D1] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), viale Primavera 80 Libero

Note: Il complesso immobiliare costituito da più capannoni adiacenti risulta libero con occupazione di parte delle superfici con mezzi e ricambi agricoli vetusti. Lo scoperto (sub.8) in comune con l'unità immobiliare sub.6 è caratterizzato da fasce esterne alla recinzione oggetto di servitù consorziale, da servitù di accesso alla cabina ENEL. Si evidenzia come altresì la proprietà residenziale (sub 7 prop. Kullaku F. e H.) goda di servitù di accesso dal sub. 8 come da nota di trascrizione dell'atto di compravendita.

allegato 4.3 planimetria esplicativa allegato 5.6 visura catastale Fg. 56 mapp. 148 sub. 7 allegato 9.6 nota di trascrizione compravendita abitazione sub. 7 allegato 10.8 concessione cons. Bonifica tombinamento canale Trezza

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:*

- Pignoramento a favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data 06/07/2016 ai nn. 21564/14607; allegato 9.5 nota pignoramento.

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di vincolo ad uso pubblico di area verde notaio Scalettaris del 21/03/2002.
L'atto non risulta trascritto ed il progetto per la quale era stato richiesto il vincolo è stato abbandonato.
Allegato 6.4 dichiarazione notaio Scalettaris

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata contro Derivante da:
concessione e garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 671393,97; Importo capitale: € 1342787,94 ; A rogito di Notaio Innocenti Giacomo in data 14/12/2001 ai nn. 335611; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2002 ai nn. 364/71 ; Note: Allegato 9.3 nota trascrizione mutuo

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Venezia in data

06/07/2016 ai nn. 21564/14607; allegato 9.5 nota pignoramento.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Servitù consorziali lungo canale Code (4 metri), canale Trezza (5 metri), di passaggio a favore di altra proprietà (sub.7) e cabina ENEL (mapp.244).

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 insolte alla data della perizia: Non vi sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Il ponticello di accesso alla proprietà da viale Primavera è oggetto concessione a titolo precario da parte di Consorzio di Bonifica Basso Piave. Allegato 10.1 concessione cons. Bonifica ponte canale Code

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scoperto è comune al sub.6 (cabina elettrica) di proprietà della società eseguita ma non è oggetto di esecuzione immobiliare di cui alla presente perizia di stima. Gli scarichi in tombino delle acque bianche sono oggetto di concessione del consorzio di Bonifica. Allegati 10.3 10.5 e 10.6 concessioni consorzio di Bonifica per scarico in tombino. La recinzione lungo i canali Code e Trezza e la sbarra posta in luogo dell'accesso dal ponte sono oggetto di concessioni consorziali. Allegati 10.2 10.4 e 10.7 concessioni per realizzazione di recinzioni e installazione sbarra

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando il metodo del confronto con altri beni compravenduti sul mercato locale recentemente. Le informazioni assunte fanno riferimento ai caratteri specifici e generali dell'andamento di mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di San Dona di Piave;

Ufficio tecnico di San Dona di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Dona di Piave;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Capannoni industriali in OTTIMO stato min. € 600 - max € 700 .

8.3.3 Valutazione corpi:

Capannoni produttivi dismessi. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima utilizzando il metodo del confronto con altri beni compravenduti recentemente sul mercato locale. Sono state assunte informazioni di carattere generale e specifico.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Capannone ex mangimificio unità collabente | 380,50 | € 600,00 | € 228.300,00 |
| capannone deposito | 927,55 | € 600,00 | € 556.530,00 |
| uffici e spogliatoi | 100,51 | € 600,00 | € 60.307,20 |
| tettoia | 78,32 | € 600,00 | € 46.992,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 892.129,20 |
| Valore corpo | | | € 892.129,20 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 892.129,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 892.129,20 |
| Valore di stima | | | € 89.200,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Capannoni produttivi dismessi | Opifici [D1] | 1.486,88 | € 892.129,20 | € 892.129,20 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.600,00 |
| Redazione di APE | € -400,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è facilmente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Capannoni produttivi dismessi

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 6.807,94 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

Totale costi di cancellazione: € 7.101,94

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 880.027,26

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Capannoni produttivi dismessi

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Non sono presenti impianti funzionanti. Lo stabile presenta caratteristiche costruttive prive di accorgimenti atti a limitare le dispersioni termiche.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è facilmente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- all.0) Giuramento del CTU
- all.1.1) visura CCIAA
- all.1.2) certificato residenza e stato di famiglia
- all.2) estratto di mappa
- all.3) vista aerea
- all.4.1) elaborato planimetrico
- all.4.2) elenco dei subalterni
- all.4.3) planimetria esplicativa
- all.5.1) visura storica F.56 M 148 S 5
- all.5.2) visura storica F.56 M 148 S 6
- all.5.3) visura storica F.56 M 148 S 8
- all.5.4) visura storica F.56 M 148 S 1
- all.5.5) visura catastale F.56 M 244 ENEL
- all.6.1) documentazione urbanistica estratto PRG
- all.6.2) norme tecniche operative variante P.I.
- all.6.3) scheda normativa 14
- all.6.4) dichiarazione notaio Scalettaris
- all.7.1) nulla osta lavori edili n.169/1974
- all.7.2) nulla osta lavori edili n.151/1975+abitabilità
- all.7.3) nulla osta lavori edili n.214/1976+variante+CPI+abitabilità
- all.7.4) D.I.A. 1997 +consorzio di bonifica+collaudo

- all.7.5) concessione in sanatoria 115/99
- all.7.6) concessione edilizia 381/01
- all.8.1) elaborati grafici assentiti
- all.8.2) pianta con evidenziati abusi edilizi
- all.9.1) elenco formalità
- all.9.2) nota di trascrizione 05-01-2002 fusione di società
- all.9.3) nota di trascrizione 05-01-2002 mutuo
- all.9.4) nota di trascrizione 03-07-2009 mutamento di ragione sociale
- all.9.5) nota di trascrizione 06-07-2016 pignoramento
- all.9.6) nota di trascrizione 03-11-2017 compravendita
- all.10.1) concessione Cons. Bonifica accesso da ponte
- all.10.2) concessione Cons. Bonifica recinzione canali Code e Trezza
- all.10.3) concessione Cons. Bonifica scarico in tombino
- all.10.4) concessione Cons. Bonifica sbarra in ferro
- all.10.5) concessione Cons. Bonifica scarico in canale Code
- all.10.6) concessione Cons. Bonifica scarico in canale Code 2
- all.10.7) concessione Cons. Bonifica recinzione canali Code e Trezza 2
- all.10.8) concessione Cons. Bonifica tombinamento e recinzione canale Trezza
- all.11) 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: Ai fini della definizione del regime fiscale si evidenziano le due seguenti fattispecie di vanno approfonditi i profili di applicabilità con l'agenzia delle Entrate:

Nel caso di cessione di beni immobili non strumentali - Iva: 22% - Imposta di registro: € 200 - Imposta ipotecaria: € 200 - Imposta catastale: € 200 - Imposta di bollo: € 230 - Tassa ipotecaria: € 35 - Voltura catastale: € 55

Unità collabenti assimilabili a terreno edificabile vendute da impresa: - Imposta di registro: 9% (minimo Euro 1.000,00) – imposta ipotecaria: fissa Euro 50,00 - imposta catastale: fissa Euro 50,00

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|---|---|
| Lotto | 001 - Capannoni produttivi dismessi |
| Diritto reale stagito e Quota proprietà | Corpo Capannoni produttivi dismessi: 1/1 di - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo Capannoni produttivi dismessi: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> : con sede foglio 56, particella 148, subalterno 5, indirizzo viale Primavera 80, comune San Dona di Piave, categoria unita Collabenti |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si |

trova: **880.027,26€**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **880.000,00€**

Data generazione:
08-03-2018 17:03

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Zamuner