

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione immobiliare n. 4/2011

promossa da HYPO ALPE ADRIA BANK SPA

contro XXXXXXXXXX

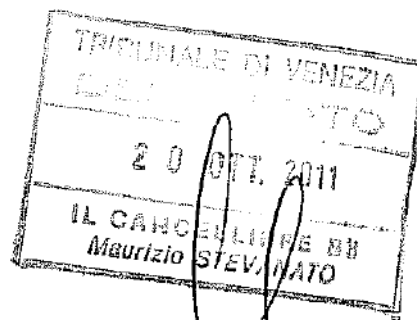
Giudice E.I. Dott. Fidanzia

Relazione peritale di consulenza tecnica

1 – PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Rigoni, con ordinanza del 3 maggio 2011, ha nominato stimatore dei beni pignorati, relativi all'esecuzione immobiliare in epigrafe, il sottoscritto dott. Gian Luigi Tiozzo, libero professionista in Chioggia, con studio tecnico in Sottomarina di Chioggia, Viale Verona 7, p. Iva 02132500279, tel. 041 5540330, e-mail: gianluigitiozzo@studiotiozzo.it, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- 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 delle II.DD., 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 del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi; attesti 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 ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso.

Per i vincoli ed oneri giuridici 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 o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

9) Nel caso si tratta di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 ad IVA, e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

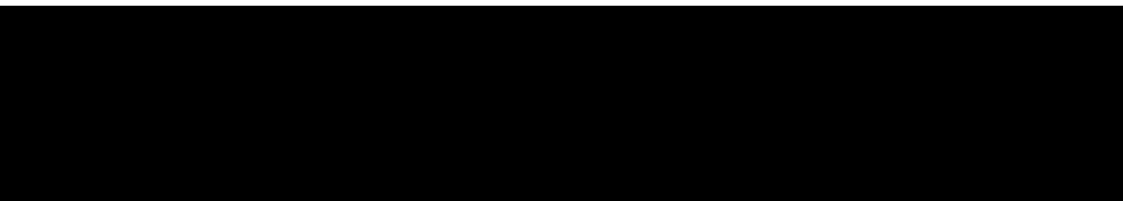
12) Predisponga uno schema indicando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto;
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà;
- identificazione catastale;
- valore attribuito.

Il sottoscritto C.T.U. svolte le laboriose ricerche, necessarie per rispondere ai quesiti posti, presso gli Uffici del Territorio di Venezia (ex UTE - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), Agenzia delle Entrate, C.C.I.A.A. di Venezia e Milano, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ceggia, eseguiti i sopralluoghi ed il rilievi del caso sul bene oggetto di esecuzione, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

2 – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Le generalità della ditta esecutata proprietaria della quota del 100/100 dell'immobile oggetto di esecuzione sono le seguenti (v.all. L):



3 – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Previo sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare che il bene immobile, oggetto

di pignoramento, è sito nel Comune di Ceggia, Via Livenza, ed è costituito da un fabbricato adibito a capannone ad uso artigianale, composto di una sala di lavorazione, magazzino, uffici, servizi ed accessori al piano terra ed uffici, servizi ed accessori al primo piano, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva.

L'immobile è catastalmente così individuato (v. all. A-B-C-D):

Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia

Foglio 1, mappale 766, sub 2, Via Livenza, piani T-1, cat. D/7, rendita Euro 13.190,00;

Foglio 1, mappale 766, sub 3, Via Livenza, piani T-1, cat. D/7, rendita Euro 6.070,00.

Le unità sopra riportate sono derivate dalla variazione dell'originario mappale 766 sub 1, giusta variazione prot. n. 60547 del 2009. L'area, sulla quale sono state erette le due unità immobiliari in oggetto, risulta identificata al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 766, Ente Urbano di Ha 0.70.67, costituito con il Tipo Mappale del 16.02.2005 n. 32303, già mappale 760 di pari superficie, derivato per frazionamento dell'originario mappale 689 di Ha 1.39.90 (frazionamento n. 640 del 03.05.1999), a sua volta derivato dal mappale n. 63 di Ha 1.80.60, giusto frazionamento n. 285 in atti dal 28.04.1989.

Intestatario catastale dell'immobile per la quota 100/100 risulta:

- [REDACTED]
[REDACTED]

La situazione dell'intestazione catastale non risulta aggiornata per mancata voltura catastale, per cambiamento di denominazione della società da [REDACTED] [REDACTED] e successivo conferimento dei beni al [REDACTED]

Confini: il tutto confina ad ovest con strada Via Livenza, a sud con strada Via

Livenza, ad est con il mappale 551 ed a nord con il mappale 796.

Vista la caratteristica del bene in oggetto, si ritiene costituirlo in lotto unico.

Localizzazione degli immobili

Il fabbricato costituito da un capannone ad uso artigianale è situato a sud del centro abitato del Comune di Ceggia, in un'area a destinazione industriale, artigianale e commerciale, che dista dal centro comunale a circa 1,5 Km. La zona, dove è sito l'immobile, è intersecata dalla Strada Statale n. 14, che collegata il centro comunale di Ceggia al Comune limitrofo di San Donà di Piave.

4 – REGOLARITA' URBANISTICA - DESTINAZIONE URBANISTICA

Destinazione urbanistica.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceggia, l'immobile in oggetto ricade, secondo la variante del P.R.G., approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 07.11.2008, all'interno della zona D1 "Zone produttive esistenti o di completamento".

Regolarità edilizia

Da indagini svolte presso gli archivi del Comune di Ceggia, Ufficio Tecnico Edilizia Privata, l'immobile è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia rilasciata in data 04.05.1999 prot. n. 3143/5299, pratica n. C9900049, alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo, e successivo cambio d'intestazione della concessione, rilasciato in data 09.07.1999, alla Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. con sede in Udine;

- certificato di agibilità n. 760 rilasciato in data 28.09.2004;

- permesso di costruire n. 181/2004, rilasciato in data 06.11.2004, prot. n. 12606/04, alla ditta Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. con sede in Udine, in

qualità di proprietaria dell'immobile utilizzato dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per ampliamento di un capannone ad uso artigianale in zona di lottizzazione convenzionata, e successiva variante al permesso di costruire n. 93/2005 rilasciato in data 26.07.2005, prot. n. 7142/2005; - in data 12.09.2008, prot. n. 9170, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità, alla data odierna non risulta ancora rilasciato.

La situazione dell'immobile non è conforme alle pratiche edilizie depositate.

Dal confronto tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel sopralluogo, si evidenzia quanto segue: che l'immobile oggetto di pignoramento presenta una distribuzione interna degli ambienti riguardante la suddivisione dell'area usata a lavorazione in due sub aree, non riscontrabili dall'indagine comunale, priva quindi di titolo abilitativo e conseguentemente non riportata in catasto; spostamento di un foro porta nel lato ovest del capannone, ed un aumento della dimensione del zona ingresso che porta agli uffici primo piano, a svantaggi del locale magazzino.

Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (DIA) o il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria da parte della Pubblica Amministrazione previo pagamento di relativa oblazione pecuniaria. L'oblazione pecuniaria forfetaria per le opere realizzate in assenza di titolo abilitativi consta in Euro 516,45, oltre al costo di espletamento della pratica amministrativa e dell'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio stimata in Euro 2.000,00.

5 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile, oggetto della presente stima, è sito nel Comune di Ceggia, Viale Livenza 11, ed è costituito da un fabbricato uso artigianale, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 766 sub 2-3, risulta pervenuto alla ditta eseguita [REDACTED] per la quota del 100/100 della piena

proprietà, in seguito ai seguenti trasferimenti (v. all. E-F-G):

- atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Loverre di San Donà di Piave n. 20952 rep. del 28 ottobre 2008, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di San Donà di Piave in data 30.10.2008 n. 4335 serie 1T, e trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia (ex Conservatoria RR.II.) in data 31.10.2008 ai nn. 39216/2371, con la quale Hypo Alpe Adria Bank Spa ha venduto a titolo di riscatto anticipato alla [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile urbano distinto al Catasto Fabbricati, Foglio 1, mappale 766 sub 1, categoria D/7;

- successivamente, con atto del notaio Simone Monacò di Montecatini Terme, in data 23.10.2009 con n. 5255, la società PISTIA SRL con sede in Roma, risultante dal cambiamento della denominazione della [REDACTED]

[REDACTED] di cui al verbale del notaio Simone Monacò in data 16.10.2009, n. 5222 di rep., non trascritto e volturato presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, ha conferito nel [REDACTED] la proprietà del mappale 766 sub 1, poi frazionato negli attuali mappali 766 sub 2-3. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A) Per i beni oggetto della presente relazione non risultano vincoli gravanti riguardanti domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistici, all'infuori di:

- in data 08.07.2010 ai nn. 23722/14299, domanda giudiziale avanti il Tribunale di Venezia proposta dalla Massa dei Creditori del [REDACTED] [REDACTED] per accertare e dichiarare la simulazione ex art. 1414 e segg.C.C. e/o la nullità ex art. 1418 C.C. in relazione al disposto di cui all'art. 216 L.F. del conferimento immobiliare della [REDACTED] di cui alla scrittura privata

autenticata in data 23.10.2009, n. 5255 rep. del Notaio Monacò.

B) Vincoli ed oneri giuridici che dovranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

Trascrizioni

• in data 24.01.2011 ai nn. 2696/1812, pignoramento a favore della Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. con sede in Udine, contro a seguito dell'atto giudiziale di pignoramento immobiliare notificato in data 06.12.2010 n. 689/2010 rep.; beni colpiti: i beni oggetto della presente stima.

Iscrizioni

• in data 31.08.2009 ai nn. 39217/8497, ipoteca volontaria a favore della Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. con sede in Udine, a carico [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di mutuo fondiario del 28.10.2008 n. 20953 di rep. del notaio Loverre di San Donà di Piave, della durata 15 anni di Euro 2.200.000,00 a garanzia della somma di Euro 1.100.000,00; beni colpiti: i beni oggetto della presente stima.

La cancellazione di dette formalità pregiudizievoli comporterà una spesa preventivata di Euro 297,00.

7 – DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUN BENE

Il bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Ceggia, Via Livenza n. 11, ed è costituito da un fabbricato adibito a capannone ad uso artigianale composto di: una sala di lavorazione, magazzino, ufficio, servizi ed accessori al piano terra e uffici, servizio ed accessori al primo piano, e con relativo scoperto di pertinenza esclusiva.

L'immobile dista a circa 1,5 Km dalla sede municipale, alla zona in cui è sito l'immobile si accede dalla Strada Statale n. 14, che collega il Comune di Ceggia a San Donà di Piave.

autenticata in data 23.10.2009, n. 5255 rep. del Notaio Monacò.

B) Vincoli ed oneri giuridici che dovranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

Trascrizioni

• in data 24.01.2011 ai nn. 2696/1812, pignoramento a favore della Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. con sede in Udine, contro a seguito dell'atto giudiziale di pignoramento immobiliare notificato in data 06.12.2010 n. 689/2010 rep.; beni colpiti: i beni oggetto della presente stima.

Iscrizioni

• in data 31.08.2009 ai nn. 39217/8497, ipoteca volontaria a favore della Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. con sede in Udine, a carico [REDACTED], in forza dell'atto di mutuo fondiario del 28.10.2008 n. 20953 di rep. del notaio Loverre di San Donà di Piave, della durata 15 anni di Euro 2.200.000,00 a garanzia della somma di Euro 1.100.000,00; beni colpiti: i beni oggetto della presente stima.

La cancellazione di dette formalità pregiudizievoli comporterà una spesa reventivata di Euro 297,00.

- DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUN BENE

Il bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Ceggia, Via Livenza 11, ed è costituito da un fabbricato adibito a capannone ad uso artigianale composto di: una sala di lavorazione, magazzino, ufficio, servizi ed accessori al piano terra e uffici, servizio ed accessori al primo piano, e con relativo scoperto di pertinenza esclusiva.

Il immobile dista a circa 1,5 Km dalla sede municipale, alla zona in cui è sito il immobile si accede dalla Strada Statale n. 14, che collega il Comune di Ceggia a San Donà di Piave.

RICE

200

le

2575 c.c.)

La zona in cui è sito l'immobile si trova in area a destinazione artigianale e commerciale.

Si tratta di un fabbricato realizzato una decina di anni fa e successivamente ampliato nel 2005, che al momento del sopralluogo si presenta in sufficienti condizioni di uso e manutenzione.

L'area su cui sorge il capannone è delimitata da una recinzione, poggiante su zoccolo in calcestruzzo, in grigliato metallico quella prospiciente la strada, mentre di rete metallica gli altri due lati.

Gli ingressi all'immobile avvengono attraverso un accesso pedonale dalla strada, lato sud, attraversando l'area cortiliva abbiamo all'entrata alla zona uffici e servizi, e tre accessi carrai due nel lato sud e l'altro nel lato est.

Nel blocco ufficio e servizi troviamo: al piano terra l'ingresso, spogliatoi, bagni con w.c. e docce, vano scala, ufficio e magazzino; al primo piano reparto amministrazione con quattro vani ad ufficio, archivio e servizi (anti e w.c.).

Caratteristiche costruttive: il fabbricato con struttura composta di pilastri in cap (cemento armato precompresso), travi in cap ad Y, con copertura realizzata in lastre di cemento, con sottostante strato di lana minerale.

In alcune zone della copertura sono presenti lastre doppie in traslucido per l'illuminazione zenitale.

Muri esterni e divisori con le altre unità in pannelli di prefabbricati cap., muri interni perimetrali del blocco uffici e servizi sono in mattoni di laterizio, solaio in travi di cemento armato, pareti divisorie interne in cartongesso su intelaiatura metallica, controsoffitti al primo piano formati da elementi tamponanti su intelaiatura metallica.

Finiture interne: le pareti interne sono intonacate nei locali di servizio al piano terra ed al primo piano; servizi igienici con rivestimento parietale in ceramica fino

di altezza; pavimenti in gres nei diversi locali, mentre nel capannone
a sala di lavorazione e magazzino il pavimento è di tipo industriale in
zo, con interposta rete elettro saldata; scale di accesso al primo piano in
zo rivestite di marmo granito; scale di accesso ufficio nel locale
o di ferro zincato.

elli di accesso al capannone sono costituiti da portoni scorrevoli, di
25 m, con struttura di ferro azionati da motori elettrici; porte e finestre
m struttura in alluminio e vetro; infissi interni locali di servizio a piano
gno tamburato; porte tagliafuoco R.E.I. quelle di divisione tra il blocco
servizi e la sala di lavorazione ed il magazzino. Per alcuni portoni
del capannone sono mancati di motore elettrico.

quello elettrico del blocco uffici e accessori, è realizzato mediante la
pera di tubature flessibili in pvc entro e fuori traccia, con massa a terra,
risulta a norma.

o elettrico del capannone, sala di lavorazione e magazzino, è formato da
lizzazione principale in lamiera, dove alloggiavano i cavi elettrici, che
o tutto il perimetro del fabbricato, e da delle canalizzazioni secondarie in
in pvc, che partano, sia ai quadri elettrici di controllo di zona e di
e e spegnimento dove operavano le diverse macchine utensili, che i
controllo dei corpi illuminanti; questi ultimi, sono formati da plafoniere
ade al neon.

to, sopra descritto risulta in parte asportato con l'eliminazione dei cavi
nelle derivazioni e dei quadri di controllo e di zona.

to di riscaldamento degli uffici e dei vani accessori e realizzato una parte
l'impiego di elementi ventilconvettori (nei locali ad ufficio), questi sono
ti per il raffrescamento anche dell'aria, e parte a piastre radianti di ferro

PRICE:

200

2576 a.c.)

negli altri locali, con caldaia a camera stagna posta nel locale spogliatoio alimentata a gas metano.

Impianto di riscaldamento del capannone, sala di lavorazione e magazzino, è formato da corpi radianti (termostrisce), completi di bruciatori automatici alimentati a gas metano, risulta in parte asportato.

Impianto idrosanitario è costituito dalla rete di distribuzione acqua calda e fredda, in tubazioni di acciaio zincato, ai singoli apparecchi dei w.c., questi sono completi di rubinetteria.

Da quanto si è appreso dal dott. [REDACTED] curatore del [REDACTED] la società che utilizzava il fabbricato, l'impianto elettrico del capannone, sala di lavorazione e magazzino, risulta essere stato inventariato ed acquisito dal fallimento.

Il tutto risulta in sufficiente stato di conservazione.

La superficie netta del fabbricato, capannone ad uso artigianale, composto di sala di lavorazione e magazzino, secondo i rilievi fatti, è pari a mq 3.427,90; blocco uffici e servizi è di mq 137,39 al piano terra e di 133,46 al primo piano; qui sotto vengono riportate le dimensioni e le superfici dei diversi locali:

	Altezza locali (m)	Superficie (mq)
PIANO TERRA		
Sala di lavorazione	6,50	2.347,90
Locale magazzino	6,50	1.080,00
Totale		3.427,90
Ingresso	2,70	26,28
Magazzino	2,70	7,55
Ingresso spogliatoi	2,70	5,23
Spogliatoio donne	2,70	13,50
Servizi w.c. e docce	2,70	4,68
Spogliatoio uomini	2,70	24,67
Servizi w.c. e docce	2,70	4,68
Ufficio	2,70	39,91
Servizi w.c.	2,70	4,52
Servizi w.c.	2,40	6,37
Totale		137,39

RICI

200

e
2575 c.c.)

PRIMO PIANO		
Disimpegno	2,70	10,02
Ufficio	2,70	22,80
Archivio	2,70	13,39
Ufficio	2,70	18,20
Ufficio	2,70	20,20
Ufficio	2,70	45,73
Servizi w.c.	2,70	3,12
Totale		133,46

La superficie commerciale del fabbricato, secondo i rilievi fatti, risulta di circa 2.381,90 mq la sala di lavorazione e di 1.106,33 mq il magazzino, 328,90 mq blocco uffici e servizi considerando che per superficie commerciale è intesa la superficie degli immobili al lordo dei muri esterni ed interni, e considerando il 50% dei muri condivisi con altre unità.

Per un maggior dettaglio della distribuzione interna si veda l'allegata tavola planimetrica (v. all. Q).

8 – VALUTAZIONE DEI BENI

Ai fini della presente stima, la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo. Per ottenere il valore di riferimento sono stati interpellati operatori immobiliari e agenzie immobiliari della zona. Sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio.

Svolte le necessarie indagini di mercato, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità di accesso, distanza da altri fabbricati, ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie commerciale ed altezze di piano, superficie dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato, epoca di costruzione, ecc.) del bene stesso, tenuto conto dei valori

espressi dal mercato immobiliare a livello locale, e nei comuni vicini, per immobili simili di recente contrattazione oscillano tra 600 e 750 euro/mq, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore unitario a nuovo pari 650 euro/mq.

Per quanto riguarda il coefficiente di deprezzamento cui si dovranno moltiplicare il valore sopra indicato, sono stati calcolati in base dello stato del manufatto oggetto di stima, all'età, alla qualità ed allo stato di manutenzione; per l'immobile in oggetto si attribuisce complessivamente un coefficiente pari a 0,7.

Quindi, moltiplicando il valore unitario per il relativo coefficiente otteniamo il valore dell'immobile, ed è così ottenuto:

	Valore unitario (Euro/mq)	Coeff.di ragguaglio	Superficie (mq)	Valore Immobile (Euro)
Sala di lavorazione	650,00	1,0	2.381,90	1.548.235,00
Magazzino	650,00	1,0	1.106,33	719.114,50
Uffici e servizi	650,00	1,1	328,90	235.163,50
Scoperto esclusivo	650,00	0,08	3.586,28	186.486,56
TOTALE				2.688.999,56

Valore Immobile (Euro)	Coeff. di deprezzamento	Valore Immobile attuale (Euro)
2.688.999,56	0,7	1.882.299,69

A questo valore vanno detratte:

- per vizi occulti (5%) pari a Euro 94.114,98
- per spese per sanatoria e sistemazione catastale Euro 2.000,00
- per formalità pregiudizievoli Euro 297,00.

Per cui risulta che il valore finale dell'immobile arrotondato per difetto è di Euro 1.785.000,00 (unmilionesettecentoottantacinquemila/00).

9 – L’IVA E L’IMPOSTA DI REGISTRO

Ad avviso dello scrivente sui beni immobili in oggetto deve essere applicata l’Iva.

10 – SCHEMA RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE

ALL'ASTA

Lotto unico

Fabbricato adibito a capannone ad uso artigianale di superficie coperta di circa 3650 mq, composto da: una sala di lavorazione, magazzino, ufficio, servizi ed accessori al piano terra, e uffici, servizio ed accessori al primo piano, e area scoperta di pertinenza esclusiva.

Quota di 100/100 della piena proprietà

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia

Foglio 1, mappale 766, sub 2, Via Livenza, piani T-1, cat. D/7, rendita Euro 13.190,00;

Foglio 1, mappale 766, sub 3, Via Livenza, piani T-1, cat. D/7, rendita Euro 6.070,00.

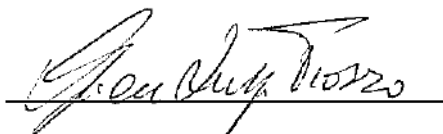
Valore attribuito alla quota del 100/100 della piena proprietà del bene sottoposto ad esecuzione è di 1.785.000,00 (unmilionesettecentoottantacinquemila/00).

ALLEGATI:

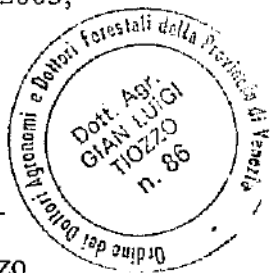
- A : foto aerea: localizzazione dell'immobile;
- B : estratto di mappa catastale;
- C : visura catastale storica;
- D : planimetria catastale;
- E : atto di vendita immobiliare n. 20952 del 28.10.2008 notaio Loverre;
- F : verbale di assemblea cambiamento di denominazione della società n. 5222 del 16.10.2009 notaio Monacò;
- G : atto conferimento dell'immobile n. 5255 del 23.10.2009 notaio Monacò;
- H : visura della C.C.I.A.A. della società [REDACTED]
- I : visura della C.C.I.A.A. della [REDACTED]
- L : visura della C.C.I.A.A. del [REDACTED]

- ✓ : concessione edilizia n. C9900049 del 04.05.1999 e cambio di intestazione;
- ✓ : certificato di agibilità n. 760 del 28.09.2004;
- ✓ : permesso di costruire per l'ampliamento n. 181/2008 e variante n. 93/2005;
- ✓ : domanda di agibilità;
- ✓ : planimetria stato di progetto dell'immobile allegato variante n. 93/2005;
- ✓ : documentazione fotografica.

Chioggia 19 ottobre 2011



Il CTU Dott. Agr. Gian Luigi Tiozzo



TRICE

:200

file

2575 c.o.