
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI Banca MPS Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **333/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2018 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **Ermanno Righetto**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - Capannone Lato OVEST,
002 - Capannone Lato EST,
003 - Terreno

Esperto alla stima: Geom. Emilio Matteazzi
Codice fiscale: MTTMLE59B13C388H
Studio in: Via Levantina 39 - 30016 Jesolo lido
Telefono: 042192869
Fax: 042192869
Email: studio.matteazzi@libero.it
Pec: emilio.matteazzi@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Bosco - Rivale - Pianiga (Venezia) - 30030

Descrizione generica: Trattasi di due capannoni adiacenti e comunicanti ad uso industriale ed un appezzamento di terreno pertinenziale.

Poiché facilmente divisibili (chiusura dei fori di comunicazione) i capannoni verranno trattati come Lotto n. 001 e Lotto n. 002; il terreno è anch'esso trattato separatamente poiché facilmente divisibile fra i due lotti sopra indicato.

Identificativo Lotto: 001 - Capannone Lato OVEST

Corpo Capannone: Pianiga (Venezia) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Bosco n° 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted] Legale rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 19)**

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. contro [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000;
Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11593;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 10.940,00 (€ 2.000.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 20)**

A favore di BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 900000;
Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11594;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 9.094,00 (€ 1.800.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 21)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [redacted]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 40351,80;
Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 369,00 (€ 55.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 22)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 124524,65;
Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25558/3954;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 844,00 (€ 150.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Pignoramento: **(Allegato n° 23)**

a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 19/07/2017 ai nn. 28363/18427;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Atto tra vivi: **(Allegato n° 24)**

a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a..BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Cessione di Fitti iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 4900/27398;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Decreto di sequestro: **(Allegato n° 25)**

a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione - Agente della Riscossione per la provincia di Venezia contro [REDACTED]
Derivante da: Sequestro preventivo iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 02/11/2017 ai nn. 42178/27181;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.884.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 1.884.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.884.400,00**

Identificativo Lotto: 002 - Capannone Lato EST

Corpo Capannone: Pianiga (Venezia) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Bosco n° 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00166980276 - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Pianiga. Legale rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 19)**

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. contro [redacted]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000; Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11593;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 10.940,00 (€ 2.000.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 20)**

A favore di BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [redacted]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 900000; Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11594;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 9.094,00 (€ 1.800.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 21)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [redacted]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 40351,80; Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 369,00 (€ 55.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 22)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [redacted]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 124524,65; Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25558/3954;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 844,00 (€ 150.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Pignoramento: **(Allegato n° 23)**

a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 19/07/2017 ai nn. 28363/18427;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Atto tra vivi: **(Allegato n° 24)**

a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Cessione di Fitti iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 4900/27398;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €1.959.700,00
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €1.959.700,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €1.959.700,00

Identificativo Lotto: 003 - Terreno

Corpo Terreno: Pianiga (Venezia) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Bosco n° 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted] Legale rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 19)**

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. contro [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11593;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 10.940,00 (€ 2.000.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 20)**

A favore di BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 900000;
Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11594;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 9.094,00 (€ 1.800.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 21)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [redacted]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 40351,80;
Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 369,00 (€ 55.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 22)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [redacted]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 124524,65;
Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25558/3954;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 844,00 (€ 150.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Pignoramento: **(Allegato n° 23)**

a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 19/07/2017 ai nn. 28363/18427;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Atto tra vivi: **(Allegato n° 24)**

a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a..BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Cessione di Fitti iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 4900/27398;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 71.000,00**
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 71.000,00**

Sommaro

		LOTTO	1	2	3
Quesito 1	Documentazione	Pag.	11	23	35
Quesito 2	Generalità Esecutati	Pag.	11	23	35
Quesito 3	Individuazione dei beni con riferimenti Catastali	Pag.	11	23	35
Quesito 4	Regolarità Urbanistica – Opere Abusive –	Pag.	12	24	36
Quesito 5	Stato di Possesso	Pag.	17	29	38
Quesito 6	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag.	17	30	39
Quesito 7	Spese di gestione e manutenzione	Pag.	19	31	41
Quesito 8	Valutazione – descrizione analitica di ciascun bene	Pag.	20	32	41
Quesito 9	Quota indivisa	Pag.	21	33	42
Quesito 10	Elenco allegati	Pag.	21	33	42
Quesito 11	I.V.A. ed Imposta di Registro	Pag.	22	34	43
Quesito 12	Schema identificativo	Pag.	22	34	43

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 al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Pianiga (Venezia)
Località/Frazione Rivale
Via Bosco

Lotto: 001 - Capannone Lato OVEST

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:

[REDACTED] b. Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in [REDACTED]
[REDACTED] legale rappresentant [REDACTED] (delegato n° 1)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di Capannone ad uso laboratorio e magazzino, locato alla Ditta [REDACTED] con sede [REDACTED]

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi riservati.

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

Servizi offerti dalla zona: Autostrada (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Riviera del Brenta

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (Venezia) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Bosco n° 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted] Legale
rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] prop. 1000/1000, foglio 21, particella 30, subalterno 2
graffato con particella 465 subalterno 2, indirizzo Via Bosco n° 12, piano T, comune Pianiga,
categoria D/7, rendita € 24340,00 **(Allegato n° 2)**

Ulteriori informazioni: Si fa presente che attualmente il numero civico risulta essere il 14.

Derivante da: Compravendita di terreni.

Confini: da NORD verso EST in senso orario: Mp. 528 (stessa proprietà), scoperto (BCNC Sub. 1
Mp. 465), altra U.I., Sub. 3, Mappale 465 graffato al Mp. 30 Sub. 3 (stessa Ditta), scoperto (BCNC
Sub. 1 Mp. 30), Mp. 602, 520, 252, 518, 194, 581, 83. **(Allegato n° 3)**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca aggiornamento catastale per abusi interni
meglio specificato al quesito n. 4

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Scheda Catastale
Scheda Catastale + accessori: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Irregolarità e Spese:

Per una maggiore commerciabilità si suggerisce la divisione dello scoperto fra i due lotti,
frazionamento con elaborato planimetrico dell'area cortillizia **(Allegato n° 26)**; poiché il
capannone è suddiviso catastalmente

Regolarizzabili mediante: frazionamento con elaborato planimetrico dell'area cortillizia.
Procedura DOCFA + accessori: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 165/2000 **(Allegato n° 4)**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovi capannoni industriali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 33/2005 **(Allegato n° 5)**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Richiesta di Agibilità
Oggetto: Richiesta Agibilità
Abitabilità/agibilità in data 10/04/2009

Numero pratica: 2327 (**Allegato n° 6**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1989 al n. di prot.
Rilascio in data 31/01/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 3364/91 (**Allegato n° 7**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/06/1991 al n. di prot.
Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 3528/91 (**Allegato n° 8**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/12/1991 al n. di prot.
Rilascio in data 18/05/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 2097/98 (**Allegato n° 9**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/07/1998 al n. di prot.
Rilascio in data 09/12/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 809/2004 (**Allegato n° 10**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria L. 326/2003 e L.R. 21/2004
Per lavori: Sanatoria impianto Tecnologico esterno su Fg. 21 Mp. 465
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot.
Rilascio in data 07/08/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 268/2009 (**Allegato n° 11**)
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Lavori interni a capannone
 Oggetto: D.I.A.
 Presentazione in data 03/07/2009 al n. di prot.

Numero pratica: 359/2009 Permesso di Costruire n. 21/2010 (Allegato n° 12)
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Nuovo accesso, recinzione, Modifiche a scoperto e si prospetti dell'edificio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 10/09/2009 al n. di prot.
 Rilascio in data 08/04/2010 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno dell'edificio vi è una costruzione prefabbricata di mt. 15,00 x mt. 4,00, avente altezza di mt. 2,70, realizzata con pareti in cartongesso spessore cm 10, con telaio in metallo, avente destinazione ufficio, altra costruzione in vetro - metallo, dimensione mt. 6,00 x mt. 6,00 circa altezza di mt. 2,70; avente destinazione uffici, sempre destinazione impropria, quindi sanabile ma solo con destinazione deposito/magazzino. (Allegato n° 13)

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Sanatoria opere interne
 Sanzione + progettazione e accessori: € 5.000,00
 Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1-5
Norme tecniche di attuazione:	Sono le zone destinate alle attività artigianali e industriali. Sono ammessi gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, i depositi ed i magazzini, gli impianti tecnologici, i servizi pubblici e di interesse pubblico, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con le attività artigianali e industriali. Sono consentite le destinazioni commerciali per la vendita all'ingrosso ed al minuto dei prodotti di produzione propria. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività artigianali ed industriali

	<p>sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 31 della legge 457-78, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime. Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 31 della legge 457-78, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli vincolati di cui all'articolo 7, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, con un massimo di 100 mc netti per ogni unità abitativa. Per ogni zona nella tabella è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile; in ciascuna zona per ogni intervento devono essere sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificatamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.A. Gli interventi potranno essere attuati nelle zone di completamento con intervento diretto e nelle zone di espansione mediante piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'art. 5.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'area ricade all'interno di: - Vincolo Archeologico ai sensi D. Lgs. 42/04; - Vincolo Agro Centuriato Romano ai sensi dell'art. 28 del P.T.R.C.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone

Trattasi di capannone posto a lato OVEST, in aderenza ad altro capannone di medesima entità, che in perizia è evidenziato come "Lotto 2"; ha un'altezza intera di mt. 7,00, lunghezza di mt. 201,50, larghezza di mt. 20,50 con luce libera; pavimentazione interna in battuto di cemento lisciato con polveri al grezzo (pavimentazione anti polvere) ha illuminazione ed areazione sia a parete che a SCHED (dal soffitto), costruzione risalente all'anno 1990 e successive variazioni. **(Allegato n° 14)**

La costruzione è realizzata con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso dello spessore di cm 20, serramenti esterni in alluminio e vetro, portoni in metallo, riscaldamento con pannelli radianti, al suo interno è suddiviso in due aeree conterminata da pareti divisorie in calcestruzzo armato, messe in comunicazione con portone in PVC a comando elettrico, i locali hanno destinazione magazzino - deposito, dal sopralluogo effettuato al loro interno vi sono delle difformità di utilizzo dei suddetti locali autorizzati come ripostiglio i quali al momento sono usati come uffici, uso improprio poiché non vi sono le condizioni igienico - sanitarie (locali ciechi) privi di illuminazione ed areazione, vi sono anche delle costruzioni prefabbricate abusive meglio specificato al punto "irregolarità Edilizie"

E' presente adiacente al capannone una piastra servizi delle dimensioni di mt. 30,00 x mt. 5,00 di larghezza, avente altezza interna per i primi due locali di mt. 4,00 con destinazione magazzino, gli altri locali sono ad uso servizi: W.C., docce, disimpegni con altezza interna mt. 2,70; pavimentazione in piastrelle di ceramica, porte interne in alluminio con riquadri in laminato, finestre esterne in metallo e vetro, la piastra ha una struttura portante in muratura tradizionale da cm 25, pareti interne in tramezze forate da cm 10, rifiniture con intonaci tradizionali, solaio in latero cemento piano con finitura in guaina impermeabilizzante, pluviali e grondaie in acciaio. **(Allegato n° 15)** Esternamente al capannone son presenti in prossimità dei portoni d'ingresso n. 3 grosse strutture amovibili in metallo e PVC prive di autorizzazione Edilizia e non sanabili.

Nella valutazione del presente lotto viene compresa parte di area indicata al C.U. con Sub. 1, Mp. 30 e Sub. 1 Mp. 465 BCNC scoperto comune (parcheggio, verde area di manovra), facilmente divisibile tra i due lotti mediante Frazionamento (Spese già conteggiate al quesito n. 3), in prosecuzione dell'asse di mezzzeria tra i due capannoni; la pavimentazione esterna è in asfalto stradale, recintati i lati SUD e OVEST. Il fabbricato denominato "Lotto n. 1" è comunicate con il fabbricato denominati "Lotto n. 2" tramite quattro portoni interni delle dimensioni di mt. 4,50 x mt. 4,00 Rei 120, poiché l'edificio nel suo complesso era nato per le esigenze di un'unica attività industriale, nello specifico per la realizzazione di materassi.

Lo stato di manutenzione interno è buono, anche lo stato esterno è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted] gale rappresentante

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.280,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

Capannone	sup lorda di pavimento	0	4.130,00	1,00	4.130,00	€ 480,00
Locali accessori	sup lorda di pavimento	0	150,00	1,00	150,00	€ 350,00
			4.280,00		4.280,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al 21/02/2014. In forza di atto di compravendita.

Note: La ditta proprietaria ha acquistato con n° 3 atti di compravendita gli originari lotti di terreno, poi frazionati e procedendo successivamente all'edificazione dei capannoni oggetto di stima, tutto questo è meglio evidenziato nel certificato Notarile del 02-10-2017 redatto dal Notaio Sergio ROVERA di Gavirate (VA) (Allegato n° 16)

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1000/1000 dal 21/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Trasformazione di Società - a rogito di Notaio Gabriele CORCIULO (PD), in data 21/02/2014, ai nn. 66443/21657; trascritto a Padova, in data 10/03/2014, ai nn. 7492/5732. (Allegato n° 17)

Identificativo corpo: Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (Venezia), Via Bosco n° 12 Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2012 con cadenza mensile Registrato a Venezia2 Ufficio DPVE UT ai nn. Serie 3T n° 305 (Allegato n° 18)

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:* Nessuna.

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.2 **Vincoli ed oneri giuridici:**

6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 19)**

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2.000.000,00;

Importo capitale: € 1.000.000,00;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11593;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 10.940,00 (€ 2.000.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 20)**

A favore di BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11594;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 9.094,00 (€ 1.800.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 21)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 40.351,80;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 369,00 (€ 55.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 22)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 124.524,65;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25558/3954;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 844,00 (€ 150.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento: **(Allegato n° 23)**

a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa - contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili
iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 19/07/2017 ai nn. 28363/18427;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto tra vivi: **(Allegato n° 24)**
a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Cessione di Fitti
iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 4900/27398;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Decreto di sequestro: **(Allegato n° 25)**
a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione - Agente della Riscossione per la provincia di Venezia contro [REDACTED]
Derivante da: Sequestro preventivo
iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 02/11/2017 ai nn. 42178/27181;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Viene eseguita una stima comparativa per confronto diretto. Quale parametri di confronto si adotteranno i valori immobiliari consolidati nella zona dedotti da un'indagine di mercato eseguita nel luogo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari, Agenzia del territorio, riviste di annunci immobiliari ed informazioni in loco. .

8.3.3 Valutazione corpi:**Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	4.130,00	€ 480,00	€ 1.982.400,00
Locali accessori	150,00	€ 350,00	€ 52.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.034.900,00
Detrazione poiché locato detrazione del 5.00%			€ -101.745,50
Detrazione per vizi occulti detrazione del 2.00%			€ -38.663,10
Valore corpo			€ 1.894.491,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.894.491,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.894.491,90
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	4.280,00	€ 1.894.491,90	€ 1.894.491,90

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Arrotondamento	€ -91,90

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

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello	€ 1.884.400,00
---	----------------

stato di fatto in cui si trova:

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Capannone

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo presunto per la redazione da parte di tecnico

Abilitato del certificato APE è di circa € 500,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) VISURA STORICA C.I.A.A.A.;
- 2) VISURA STORICA C.U. SUB. 2;
- 3) ESTRATTO DI MAPPA;
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA 165/2000;
- 5) ABITABILITÀ;
- 6) CONCESSIONE EDILIZIA 2327;
- 7) CONCESSIONE EDILIZIA 3364/91;
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA 3528/91;
- 9) CONCESSIONE EDILIZIA 2097/98;
- 10) CONCESSIONE IN SANATORIA 809/2009;
- 11) D.I.A. 268/2009;
- 12) PERMESSO DI COSTRUIRE 359/2010;
- 13) ELABORATO FOTOGRAFICO OPERE ABUSIVE;
- 14) PLANIMETRIA SUB. 2
- 15) ELABORATO FOTOGRAFICO;
- 16) CERTIFICATO NOTARILE (PROVENIENZA);
- 17) ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETÀ DI S.P.A. AD S.R.L.;
- 18) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- 19) IPOTECA VOLONTARIA 48999/11593;
- 20) IPOTECA VOLONTARIA 48999/11594;
- 21) IPOTECA GIUDIZIALE 25557/3953;
- 22) IPOTECA GIUDIZIALE 25558/3954;
- 23) PIGNORAMENTO 28363/18427;

- 24) CESSIONE DI FITTI 4900/27398;
 25) DECRETO DI SEQUESTRO 42178/27181;
 26) PROPOSTA DI DIVISIONE AREA ESTERNA.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro/I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Capannone Lato OVEST
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Capannone: 1000/1000 di [REDACTED] piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Capannone: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] prop. 1000/1000, foglio 21, particella 30 - 465, subalterno 2 - 2, indirizzo Via Bosco n° 12, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 24340,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 1.899.000,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 1.884.400,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 1.884.400,00€

Lotto: 002 - Capannone Lato EST

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:

[redacted] Codice fiscale [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted]
Legale rappresentante [redacted] (allegato n° 1)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di Capannone ad uso laboratorio e magazzino, locato alla Ditta [redacted]

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi riservati.

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

Servizi offerti dalla zona: Autostrada (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Riviera del Brenta

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (Venezia) CAP:
30030 frazione: Rivale, Via Bosco n° 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted] Legale rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] prop. 1000/1000, foglio 21, particella 30, subalterno 3, indirizzo Via Bosco n° 12, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 24.690,00 (**Allegato n° 27**)

Ulteriori informazioni: Si fa presente che attualmente il numero civico risulta essere il 14.

Derivante da: Compravendita di terreni

Confini: da NORD verso EST in senso orario: Mp. 528 (stessa proprietà), Mp. 530 (stessa proprietà), Mp. 526 (stessa proprietà), Mp. 563, Mp. 132, Mp. 602, scoperto (BCNC Sub. 1 Mp. 30), altra U.I., Sub. 2, Mappale 30 graffato al 465 Sub. 2 (stessa Ditta) e scoperto comune (BCNC Sub. 1 Mp. 465) (**Allegato n° 3**)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca aggiornamento catastale per abusi interni meglio specificato al quesito n. 4

Regularizzabili mediante: Aggiornamento Scheda Catastale
Scheda Catastale + accessori: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Irregolarità e Spese:

Per una maggiore commerciabilità si suggerisce la divisione dello scoperto fra i due lotto, frazionamento con elaborato planimetrico dell'area cortillizia, poiché il capannone è già suddiviso catastalmente. (**Allegato n° 26**)

Regularizzabili mediante: frazionamento con elaborato planimetrico dell'area cortillizia.
Procedura DOCFA + accessori: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 165/2000 (**Allegato n° 4**)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovi capannoni industriali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 33/2005 (**Allegato n° 5**)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Richiesta di Agibilità

Oggetto: Richiesta Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 10/04/2009

Numero pratica: 2327 (**Allegato n° 6**)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1989 al n. di prot.
Rilascio in data 31/01/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 3364/91 (**Allegato n° 7**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/06/1991 al n. di prot.
Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 3528/91 (**Allegato n° 8**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/12/1991 al n. di prot.
Rilascio in data 18/05/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 2097/98 (**Allegato n° 9**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/07/1998 al n. di prot.
Rilascio in data 09/12/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 809/2004 (**Allegato n° 10**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria L. 326/2003 e L.R. 21/2004
Per lavori: Sanatoria impianto Tecnologico esterno su Fg. 21 Mp. 465
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot.
Rilascio in data 07/08/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 268/2009 (**Allegato n° 11**)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Lavori interni a capannone
Oggetto: D.I.A.
Presentazione in data 03/07/2009 al n. di prot.

Numero pratica: 359/2009 Permesso di Costruire n. 21/2010 (**Allegato n° 12**)

Intestazione XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuovo accesso, recinzione, Modifiche a scoperto e si prospetti dell'edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/09/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 08/04/2010 al n. di prot.

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno dell'edificio vi sono: - due strutture prefabbricate in cartongesso delle dimensioni di circa mt. 10,00 x mt. 4,00 e mt. 5,00 x mt. 4,00; - lato Est dell'edificio vi è un soppalco realizzato in strutture di metallo con scala di accesso avente altezza interna di mt. 3 con parapetto di ringhiera in metallo delle dimensioni circa di mt. 30,00 x mt. 4,00 (**Allegato n° 28**)

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Sanatoria opere interne

Sanzione + progettazione e accessori: € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	D1-5
Norme tecniche di attuazione:	Sono le zone destinate alle attività artigianali e industriali. Sono ammessi gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, i depositi ed i magazzini, gli impianti tecnologici, i servizi pubblici e di interesse pubblico, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con le attività artigianali e industriali. Sono consentite le destinazioni commerciali per la vendita all'ingrosso ed al minuto dei prodotti di produzione propria. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività artigianali ed industriali sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 31 della legge 457-78, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime. Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale, unitamente agli interventi di

	recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 31 della legge 457-78, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli vincolati di cui all'articolo 7, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, con un massimo di 100 mc netti per ogni unità abitativa. Per ogni zona nella tabella è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile; in ciascuna zona per ogni intervento devono essere sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificatamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.A. Gli interventi potranno essere attuati nelle zone di completamento con intervento diretto e nelle zone di espansione mediante piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'art. 5.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'area ricade all'interno di: - Vincolo Archeologico ai sensi D. Lgs. 42/04; - Vincolo Agro Centuriato Romano ai sensi dell'art. 28 del P.T.R.C.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone

Trattasi di capannone posto a lato EST, in aderenza ad altro capannone di medesima entità, che in perizia è evidenziato come "Lotto 1"; ha un'altezza intera di mt. 7,00, lunghezza di mt. 201,50, larghezza di mt. 20,50 con luce libera; pavimentazione interna in battuto di cemento lisciato con polveri al grezzo (pavimentazione anti polvere) ha illuminazione sia a parete che a SCHED (dal soffitto), costruzione risalente all'anno 1990 e successive variazioni. **(Allegato n° 29)**

La costruzione è realizzata con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso dello spessore di cm 20, serramenti esterni in alluminio e vetro, portoni in metallo, riscaldamento con aerotermi, al suo interno è suddiviso in due aeree conterminata da pareti divisorie in calcestruzzo armato, messe in comunicazione con portone in PVC comando elettrico, i locali hanno destinazione magazzino - deposito, dal sopralluogo effettuato al loro interno vi sono delle difformità riguardanti tre costruzioni prefabbricate abusive, il tutto meglio specificato al punto "irregolarità Edilizie"

E' presente adiacente al capannone una piastra servizi delle dimensioni di mt. 39,00 x mt. 5,00 di larghezza, realizzato su due piani, con destinazione al piano terra: mensa, spogliatoio, servizi: W.C., docce, disimpegni con altezza interna mt. 2,70; al piano primo con accesso da scala esterna vi sono i locali: caldaia, uffici, servizi igienici, altezza intesa mt. 2,70; l'intera piastra è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, porte interne in alluminio con riquadri in laminato, finestre esterne in metallo e vetro, la piastra ha una struttura portante in muratura tradizionale da cm 25, pareti interne in tramezze forate da cm 10, rifiniture con intonaci tradizionali, solaio in latero cemento piano con finitura in guaina impermeabilizzante, pluviali e grondaie in acciaio. **(Allegato n° 30)**

Esternamente vi è un ulteriore manufatto con destinazione cabina Elettrica e servizi avente dimensione di mt. 6,00 x mt. 8,00 altezza interna mt. 2,70.

Esternamente al capannone son presenti in prossimità dei portoni d'ingresso n. 3 grosse strutture amovibili in metallo e PVC prive di autorizzazione Edilizia e non sanabili.

Nella valutazione del presente lotto viene compresa parte di area indicata al C.U. con Sub. 1, Mp. 30 e Sub. 1 Mp. 465 BCNC scoperto comune (parcheggio, verde area di manovra), facilmente divisibile tra i due lotti mediante Frazionamento (Spese già conteggiate al quesito n. 3), in prosecuzione dell'asse di mezzeria tra i due capannoni; la pavimentazione esterna è in asfalto stradale, recintata lei lati SUD e EST. Il fabbricato denominato "Lotto n. 2" è comunicate con il fabbricato denominati "Lotto n. 1" tramite quattro portoni interni delle dimensioni di mt. 4,50 x mt. 4,00 Rei 120, poiché l'edificio nel suo complesso era nato per le esigenze di un'unica attività industriale, nello specifico per la realizzazione di materassi.

Si fa presente che la recinzione esterna allo stato attuale comprende anche i mappali 530, 526 e parte del Mp. 563, i quali pur essendo della stessa ditta eseguita non sono oggetto di pignoramento, i suddetti costituiscono una striscia di terreno di circa Mq 532,00, con una conformazione in lunghezza di mt 140 e larghezza di mt 4,00, attualmente adibiti a vede nel lato Est del lotto. **(Allegato n° 31)**

Allo stato attuale l'edificio è in buone condizioni di manutenzione sia esternamente che internamente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted] Legale rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.373,00**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone	sup lorda di pavimento	0	4.130,00	1,00	4.130,00	€ 480,00

Locali accessori	sup lorda di pavimento	0	195,00	1,00	195,00	€ 680,00
Cabina elettrica	sup lorda di pavimento	0	48,00	1,00	48,00	€ 350,00
			4.373,00		4.373,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al 21/02/2014. In forza di atto di compravendita.

Note: La ditta proprietaria ha acquistato con n° 3 atti di compravendita gli originari lotti di terreno, poi frazionati e procedendo successivamente all'edificazione dei capannoni oggetto di stima, tutto questo è meglio evidenziato nel certificato Notarile del 02-10-2017 redatto dal Notaio Sergio ROVERA di Gavirate (VA) **(Allegato n° 16)**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] L. prop. 1000/1000 dal 21/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Trasformazione di Società - a rogito di Notaio Gabriele CORCIULO (PD), in data 21/02/2014, ai nn. 66443/21657; trascritto a Padova, in data 10/03/2014, ai nn. 7492/5732. **(Allegato n° 17)**

Identificativo corpo: Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (Venezia), Via Bosco n° 12 Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione, stipulato in data 01/04/2012 con cadenza mensile Registrato a Venezia2 Ufficio DPVE UT ai nn. Serie 3T n° 305 **(Allegato n° 18)**

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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: Nessuna.

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 19)**

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2.000.000,00;
Importo capitale: € 1.000.000,00;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11593;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 10.940,00 (€ 2.000.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 20)**

A favore di BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11594;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 9.094,00 (€ 1.800.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 21)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 40.351,80;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 369,00 (€ 55.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 22)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 124.524,65;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25558/3954;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 844,00 (€ 150.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di

stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento: **(Allegato n° 23)**
a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa - contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili
iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data
19/07/2017 ai nn. 28363/18427;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON
verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della
procedura).

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto tra vivi: **(Allegato n° 24)**
a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro
[REDACTED]
Derivante da: Cessione di Fitti
iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data
22/12/2009 ai nn. 4900/27398;
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON
verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della
procedura).

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Viene eseguita una stima comparativa per confronto diretto. Quale parametri di confronto si adotteranno i valori immobiliari consolidati nella zona dedotti da un'indagine di mercato eseguita nel luogo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari, Agenzia del territorio, riviste di annunci immobiliari ed informazioni in loco. .

8.3.3 Valutazione corpi:**Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	4.130,00	€ 480,00	€ 1.982.400,00
Locali accessori	195,00	€ 680,00	€ 132.600,00
Cabina elettrica	48,00	€ 350,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.131.800,00
Detrazione perché locato detrazione del 5.00%			€ -106.590,00
Detrazione per vizi occulti detrazione del 2.00%			€ -40.504,20
Valore corpo			€ 1.984.705,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.984.705,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.984.705,80
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	4.373,00	€ 1.984.705,80	€ 1.984.705,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 25.000,00

Arrotondamento € -5,80

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è ulteriormente divisibile

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.959.700,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Capannone

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo presunto per la redazione da parte di tecnico Abilitato del certificato APE è di circa € 500,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) VISURA STORICA C.I.A.A.A.;
- 3) ESTRATTO DI MAPPA;
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA 165/2000;
- 5) ABITABILITÀ
- 6) CONCESSIONE EDILIZIA 2327;
- 7) CONCESSIONE EDILIZIA 3364/91;
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA 3528/91;
- 9) CONCESSIONE EDILIZIA 2097/98;
- 10) CONCESSIONE IN SANATORIA 809/2009
- 11) D.I.A. 268/2009
- 12) PERMESSO DI COSTRUIRE 359/2010
- 16) CERTIFICATO NOTARILE (PROVENIENZA);
- 17) ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETÀ DI S.P.A. AD S.R.L.;
- 18) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- 19) IPOTECA VOLONTARIA 48999/11593;
- 20) IPOTECA VOLONTARIA 48999/11594;
- 21) IPOTECA GIUDIZIALE 25557/3953;
- 22) IPOTECA GIUDIZIALE 25558/3954;
- 23) PIGNORAMENTO 28363/18427;
- 24) CESSIONE DI FITTI 4900/27398;
- 26) PROPOSTA DI DIVISIONE AREA ESTERNA;
- 27) VISURA STORICA C.U. SUB. 3;
- 28) ELABORATO FOTOGRAFICO OPERE ABUSIVE;
- 29) PLANIMETRIA SUB. 3;
- 30) ELABORATO FOTOGRAFICO;
- 31) MAPPA RECINZIONE CON LOTTI NON PIGNORATI.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro/I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Capannone Lato EST
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Capannone: 1000/1000 di [REDACTED] a piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Capannone: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] r.l. prop. 1000/1000, foglio 21, particella 30, subalterno 3, indirizzo Via Bosco n° 12, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 24690,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 1.959.700,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 1.959.700,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 1.959.700,00€

Lotto: 003 - Terreno

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:

[redacted] vice fiscalista [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in [redacted]
Legale rappresentante [redacted] (Allegato n° 1)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di Terreno ad uso parcheggio e area di manovra ed ingresso ai lotti n. 1 e n. 2, locato alla Ditta [redacted]

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi riservati.

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

Servizi offerti dalla zona: Autostrada (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Riviera del Brenta

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea

Identificativo corpo: Terreno.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (Venezia) CAP: 30030 frazione: Rivale, Via Bosco n° 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Sede [redacted] Legale rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Pianiga, foglio 21, particella 528, qualità sem. arb., classe 2°, superficie catastale 5.000 Mq, reddito dominicale: € 36,42, reddito agrario: € 23,34 (**Allegato n° 33**)

Ulteriori informazioni: Come già evidenziato dal certificato notarile, la ditta intestataria non è corretta, necessita di aggiornamento di voltura catastale.

Derivante da: Compravendita

Confini: da NORD verso EST: Mp. 82, 505, 555, 156, 155, strada Via Bosco, Mp. 547, 560, 530, 465, 83. (**Allegato n° 3**)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Per una più facile vendita si suggerisce un frazionamento per suddivisione l'area fra i lotti n. 1 e n. 2 con un costo di circa € 3.000,00; (**Allegato n° 33**)

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 165/2000 (**Allegato n° 4**)

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovi capannoni industriali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 33/2005 (**Allegato n° 5**)

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Richiesta di Agibilità

Oggetto: Richiesta Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 10/04/2009

Numero pratica: 2327 (**Allegato n° 6**)

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 31/01/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 3364/91 (**Allegato n° 7**)

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/1991 al n. di prot.
Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 3528/91 (**Allegato n° 8**)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/12/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 18/05/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 2097/98 (**Allegato n° 9**)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 09/12/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 809/2004 (**Allegato n° 10**)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire a Sanatoria L. 326/2003 e L.R. 21/2004

Per lavori: Sanatoria impianto Tecnologico esterno su Fg. 21 Mp. 465

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot.

Rilascio in data 07/08/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 268/2009 (**Allegato n° 11**)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori interni a capannone

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 03/07/2009 al n. di prot.

Numero pratica: 359/2009 Permesso di Costruire n. 21/2010 (**Allegato n° 12**)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuovo accesso, recinzione, Modifiche a scoperto e si prospetti dell'edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/09/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 08/04/2010 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il terreno è sempre stato considerato area fondiaria ai capannoni, in tutti i progetti Edilizi presentati dalla ditta proprietaria, pertanto il terreno non ha alcuna potenzialità edificatoria, poiché già esaurita. (Allegato n° 34)

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Note generali sulla conformità: L'area ricade all'interno di: - Vincolo Archeologico ai sensi D. Lgs. 42/04; - Vincolo Agro Centuriato Romano ai sensi dell'art. 28 del P.T.R.C.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Terreno

Trattasi di Terreno ad uso verde, parcheggio e area di manovra per ingresso ai lotti n. 1 e n. 2, con pavimentazione in asfalto. (Allegato n° 35)

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in [redacted] gale rappresentante [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 5.000,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno	sup lorda di pavimento	0	5.000,00	1,00	5.000,00	€ 15,00
			5.000,00		5.000,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al 21/02/2014. In forza di atto di compravendita.

Note: La ditta proprietaria ha acquistato con n° 3 atti di compravendita gli originari lotti di terreno, poi frazionati e procedendo successivamente all'edificazione dei capannoni oggetto di stima, tutto questo è meglio evidenziato nel certificato Notarile del 02-10-2017 redatto dal Notaio Sergio ROVERA di Gavirate (VA) (Allegato n° 16)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] op. 1000/1000 dal 21/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Trasformazione di Società - a rogito di Notaio Gabriele CORCIULO (PD), in data 21/02/2014, ai nn. 66443/21657; trascritto a Padova, in data 10/03/2014, ai nn. 7492/5732. **(Allegato n° 17)**

Identificativo corpo: Terreno

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (Venezia), Via Bosco n° 12 Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2012 con cadenza mensile Registrato a Venezia2 Ufficio DPVE UT ai nn. Serie 3T n° 305 **(Allegato n° 18)**

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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: Nessuna.

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 19)**

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2.000.000,00;
Importo capitale: € 1.000.000,00;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11593;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 10.940,00 (€ 2.000.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca volontaria annotata; **(Allegato n° 20)**

A favore di BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 48999/11594;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 9.094,00 (€ 1.800.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 21)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 40.351,80;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25557/3953;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 369,00 (€ 55.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata; **(Allegato n° 22)**

A favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop. in A.S. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 124.524,65;

Iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 08/08/2013 ai nn. 25558/3954;

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 844,00 (€ 150.000,00 x 0,5% + € 94,00) circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento: **(Allegato n° 23)**

a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa - contro [REDACTED] srl;

Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili

iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 19/07/2017 ai nn. 28363/18427;

Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto tra vivi: **(Allegato n° 24)**

a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Cessione di Fitti

iscritto/trascritto a Padova Ag. delle Entrate Serv. Pubblicità immobiliare in data 22/12/2009 ai nn. 4900/27398;

Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Viene eseguita una stima comparativa per confronto diretto. Quale parametri di confronto si adotteranno i valori immobiliari consolidati nella zona dedotti da un'indagine di mercato eseguita nel luogo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari, Agenzia del territorio, riviste di annunci immobiliari ed informazioni in loco. .

8.3.3 Valutazione corpi:**Terreno. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	5.000,00	€ 15,00	€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.000,00
Detrazione perché locato detrazione del 5.00%			€ -3.750,00
Valore corpo			€ 71.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.250,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	5.000,00	€ 71.250,00	€ 71.250,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -250,00

Giudizio di comoda divisibilità: per una maggiore commerciabilità si suggerisce la divisione del lotto in due aree scoperte a servizio dei lotti 1 e 2 ed in un accesso comune (già esistente) come meglio evidenziato nello schizzo di divisione allegato. **(Allegato n° 33)**

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.000,00
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Terreno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: per una maggiore commerciabilità si suggerisce la divisione del lotto in due aree scoperte a servizio dei lotti 1 e 2 ed in un accesso comune (già esistente) come meglio evidenziato nello schizzo di divisione allegato. **(Allegato n° 33)**

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) VISURA STORICA C.I.A.A.A.;
- 3) ESTRATTO DI MAPPA;
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA 165/2000;
- 5) AGIBILITÀ
- 6) CONCESSIONE EDILIZIA 2327;
- 7) CONCESSIONE EDILIZIA 3364/91;
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA 3528/91;
- 9) CONCESSIONE EDILIZIA 2097/98;
- 10) CONCESSIONE IN SANATORIA 809/2009;
- 11) D.I.A. 268/2009;
- 12) PERMESSO DI COSTRUIRE 359/2010;

- 16) CERTIFICATO NOTARILE (PROVENIENZA);
- 17) ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETÀ DI S.P.A. AD S.R.L.;
- 18) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- 19) IPOTECA VOLONTARIA 48999/11593;
- 20) IPOTECA VOLONTARIA 48999/11594;
- 21) IPOTECA GIUDIZIALE 25557/3953;
- 22) IPOTECA GIUDIZIALE 25558/3954;
- 23) PIGNORAMENTO 28363/18427;
- 24) CESSIONE DI FITTI 4900/27398;
- 32) VISURA STORICA C.T.;
- 33) PROPOSTA DI DIVISIONE LOTTO;
- 34) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 35) ELABORATO FOTOGRAFICO.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro/I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Terreno
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Terreno: 1000/1000 di [REDACTED] a proprietà
Identificativo catastale	Corpo Terreno: Identificato al catasto Terreni [REDACTED] sezione censuaria Pianiga, foglio 21, particella 528, qualità sem. arb., classe 2°, superficie catastale 5.000 Mq, reddito dominicale: € 36,42, reddito agrario: € 23,34
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 71.000,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 71.000,00€

Data generazione:
02-03-2018 11:03

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Matteazzi