
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **564/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2018 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - negozio commerciale , 002 - negozio
commerciale , 003 - immobile a destinazione d'uso
direzionale**

Esperto alla stima: Arch. Mario Fabretti

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro

Telefono: 042172522

Fax: 042172522

Email: info@studioarkema.it

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it



Riassunto Perizia**Bene:** Via Roma 51 - Campagna Lupia (VE) - 30010**Identificativo Lotto:** 001 - negozio commerciale**Corpo immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne:** Via Roma 51**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili9 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2017 ai nn. 38029/25340;

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa-- contro .; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4800000,00; Importo capitale: € 2400000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2009 ai nn. 8310/1739

Valore lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€ 1.609.000,00**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 1.500.000,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.609.000,00****Identificativo Lotto:** 002 - negozio commerciale**Corpo immobile a destinazione commerciale:** Via Roma 51**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili9 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2017 ai nn. 38029/25340;

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa-- contro .; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4800000,00; Importo capitale: € 2400000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2009 ai nn. 8310/1739

Valore lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€ 92.500,00**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 85.000,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 92.500,00**

Identificativo Lotto: 003 - immobile a destinazione d'uso direzionale

Corpo immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto: Via Roma 51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2017 ai nn. 38029/25340;

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa-- contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4800000,00; Importo capitale: € 2400000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2009 ai nn. 8310/1739

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€ 471.700,00**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 471.700,00**



Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di



registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta



comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

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

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

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attruito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa:

Con ordinanza del 10 Gennaio 2018, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 564/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 23 Ottobre 2018.

Beni in **Campagna Lupia (VE)**
Località/Frazione
Via Roma 51

Lotto: 001 - negozio commerciale**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:

Codice fiscale:

Residenza:

Vedi all. n.1 doc. 1-2

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto di esecuzione fa parte di un complesso edilizio con destinazione edilizia commerciale e direzionale . Esso è posto lungo la strada provinciale n.13 Via Roma e a ridosso della zona artigianale e a breve distanza dal centro storico del comune .

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Città Di Venezia .

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia .

Attrazioni storiche: Città di Venezia .

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 metri



Identificativo corpo: immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Roma 51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1755, subalterno 32, indirizzo Via Roma 51, piano T, comune Campagna Lupia, categoria D/8, rendita € 17.736,00

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1755, subalterno 10, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 548 mq

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: sezione censuaria Campagna Lupia , foglio 9, particella 166, qualità Bosco Ceduo, classe U, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.05

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1736, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 5 mq

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1737, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 58 mq

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1757, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 57 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Vedi all. n.1 doc. 3

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 68/08

Intestazione: srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione complesso polifunzionale commerciale all'ingrosso/ direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/11/2008 al n. di prot. 37/2008

Numero pratica: 42/09

Intestazione: srl

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 13/05/2009 al n. di prot. 16/2009

Numero pratica: 06384/6
Intestazione: srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante al p.c. 42/09
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/06/2009 al n. di prot. 06384/6

Numero pratica: 08560/6
Intestazione: srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante al p.c. 42/09
Presentazione in data 12/08/2009 al n. di prot. 08560/6

Numero pratica: 08560/6
Intestazione: srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al p.c. 42/09
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/08/2009 al n. di prot. 08560/6

Numero pratica: 77/09
Intestazione: srl
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: realizzazione di nuova rotonda
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/10/2009 al n. di prot. 61/2009

Numero pratica: 79/09
Intestazione: srl
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante al p.c. 42/09
Rilascio in data 12/10/2009 al n. di prot. 66/2009

Numero pratica: 12950/6
Intestazione: srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: modifiche sistemazioni esterne
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/12/2009 al n. di prot. 12369/6

Numero pratica: 02602/6
Intestazione: srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante in c.o. rotonda
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/03/2010 al n. di prot. 02602/6

Numero pratica: 10912/6



Intestazione: srl
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: variante in c.o. al p.d.c. 79/09
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 10912/6

Numero pratica: 10908
 Intestazione: srl
 Tipo pratica: Agibilita'
 Per lavori: richiesta agibilità
 Presentazione in data 29/10/2010 al n. di prot. 10908
 NOTE: agibilità per silenzio assenso rilasciata per sub 32

Numero pratica: 05963/6
 Intestazione: srl
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: opere interne
 Presentazione in data 16/06/2001 al n. di prot. 05963/6

Vedi all. n.1 doc. 5

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: si fa presente che sono ancora da sistemare la cessione delle aree che ricadono nella viabilità (mapp. 1736-166-1737) e l'area da cedere all'Ater (mapp. 1757)

Vedi all. n.1 doc. 5

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delle conferenza dei servizi del 03-05-2013
Zona omogenea:	mappale 1757-1755 ricadono in zona D sottozona D2 ; il mappale 166-1736-1737 ricadono in strade
Norme tecniche di attuazione:	inoltre le aree ricadono all'interno di ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/17; PAI area pericolosità idraulica - pericolo moderato; delimitazione del centro abitato; arginatura storica mapp. 166-1736-1737-1757 (parte) - 1755 (parte)

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Vedi all. n.1 doc. 4



Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne

l'immobile oggetto di esecuzione fa parte del complesso commerciale denominato " La Cavana" composta da varie unita commerciali e una direzionale posta al piano primo. Esternamente si presenta con un ampio parcheggio per i clienti del centro commerciale. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con pavimentazioni in ceramica infissi in alluminio , impianti di riscaldamento ed elettrici completi e funzionanti. nella parte posteriore dell'immobile sono presenti dei locali accessori come uffici e magazzini e servizi ad uso della stessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.007,00**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.80 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	0	2.007,00	1,00	2.007,00	€ 1.100,00
			2.007,00		2.007,00	

Accessori:

immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne
1. area scoperta/giardino

Identificato al n. SUB 10
Sviluppa una superficie complessiva di 548 MQ mq
Valore a corpo: € **5000**
Note: Area scoperta adiacente alla strada provinciale ideale per cartelloni pubblicitari



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: srl dal **24/11/1992 al 13/05/2002**
 . In forza di verbale ; trascritto a Venezia , in data 20/10/1993, ai nn. 19531/13795.

Titolare/Proprietario: srl dal **13/05/2002 al 03/03/2009**
 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 27/05/2002, ai nn. 17694/12115.

Titolare/Proprietario: srl dal **03/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**
 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Caracciolo , in data 03/03/2009, ai nn. 33400.

**Identificativo corpo: immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne
 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campagna Lupia (VE), Via Roma
 51**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2010 per
 l'importo di euro 220.000,00 con cadenza annuale
 Registrato a Padova 1 il 30/11/2010 ai nn.16001
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 29/11/2022

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

Note: si fa presente che il contratto originale di affitto era stipulato tra srl e l'impresa
 individuale stipulato in data 30/11/2010 registrato all'agenzia delle entrate di Padova 1 il
 30/11/2010 reg. n. 16001 e che a seguito dell'atto costitutivo di società a responsabilità limitata in
 data 20/12/2013 rep. 298 racc. 194 del notaio Holler di Padova venne creata la la quale
 subentra al contratto di affitto per conferimento dei rami d'azienda della ditta individuale
 con atto del Notaio Holler di Padova del 06/02/2015. la vende a ramo
 di azienda che subentra al contratto di affitto originario. E' presente una scrittura privata non
 registrata tra la società srl e dove le parti si concordano alla
 riduzione del contratto di affitto a euro 138,000 annuali.

Vedi all. n.1 doc. 8

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 attiva; A favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa-- contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4800000,00; Importo capitale: € 2400000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2009 ai nn. 8310/1739

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro _____.; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili9 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2017 ai nn. 38029/25340;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Vedi all. n.1 doc. 6

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: circa 5068 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 10599,04

Millesimi di proprietà: **363,92 millesimi (probabilmente tali millesimi sono errati in quanto dovrebbero comprendere i millesimi dell'unità commerciale al grezzo che all'epoca non era contemplata)**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: si fa presente che dovranno essere cedute le aree attualmente adibite a viabilità e non ancora cedute e l'area del mapp. 1757 all'Ater

Vedi all. n.1 doc. 10

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona .

8.3 Valutazione corpi:

immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.986.930,00.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	2.007,00	€ 1.100,00	€ 2.207.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.207.700,00
superficie commerciale importante detrazione del 10.00%	€ -220.770,00
Valore Corpo	€ 1.986.930,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.991.930,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.991.930,00
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area scoperta/giardino	2.007,00	€ 1.991.930,00	€ 1.991.930,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 398.386,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamenti	€ -215,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile



Costi di cancellazione oneri e formalità:

immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.609.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.500.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.609.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe A

Note indice di prestazione energetica /

Vedi all. n.1 doc. 9

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

All. n.1 Documenti

All. n. 2 Doc. Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Iva



Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	001 - negozio commerciale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo immobile a destinazione commerciale con porzioni di aree esterne:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1755, subalterno 32, indirizzo Via Roma 51, piano T, comune Campagna Lupia, categoria D/8, rendita € 17.736,00</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1755, subalterno 10, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 548 mq</p> <p>Identificato al catasto Terreni : sezione censuaria Campagna Lupia , foglio 9, particella 166, qualità Bosco Ceduo, classe U, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.05</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1736, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 5 mq</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1737, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 58 mq</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1757, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 57 mq</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 1.609.000,00€</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 1.500.000,00€</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 1.609.000,00€</p>



--	--

Lotto: 002 - negozio commerciale

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:

Codice fiscale:

Residenza:

Vedi all. n.1 doc. 1-2

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto di esecuzione fa parte di un complesso edilizio con destinazione edilizia commerciale e direzionale . Esso è posto lungo la strada provinciale n.13 Via Roma e a ridosso della zona artigianale e a breve distanza dal centro storico del comune .

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Città Di Venezia .

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia .

Attrazioni storiche: Città di Venezia .

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 metri

Identificativo corpo: immobile a destinazione commerciale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Roma 51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1755, subalterno 31, indirizzo Via Roma 51, piano T, comune Campagna Lupia, categoria in corso di costruzione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: l'immobile internamente non è ancora ultimato mancano le divisioni interne al negozio con l'ultimazione degli impianti. Per procedere all'accatastamento definitivo si dovrà presentare una pratica edilizia per ultimazione delle opere edilizie richiedendo anche agibilità dello stesso.

Vedi all. n.1 doc. 3

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

41 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 68/08

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione complesso polifunzionale commerciale all'ingrosso/ direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/11/2008 al n. di prot. 37/2008

Numero pratica: 42/09

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2009 al n. di prot. 16/2009

Numero pratica: 06384/6

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante al p.c. 42/09

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2009 al n. di prot. 06384/6

Numero pratica: 08560/6

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante al p.c. 42/09

Presentazione in data 12/08/2009 al n. di prot. 08560/6

Numero pratica: 08560/6

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al p.c. 42/09

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/08/2009 al n. di prot. 08560/6

Numero pratica: 77/09

Intestazione:



Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: realizzazione di nuova rotatoria
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/10/2009 al n. di prot. 61/2009

Numero pratica: 79/09
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante al p.c. 42/09
Rilascio in data 12/10/2009 al n. di prot. 66/2009

Numero pratica: 12950/6
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: modifiche sistemazioni esterne
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/12/2009 al n. di prot. 12369/6

Numero pratica: 02602/6
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: variante in c.o. rotatoria
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/03/2010 al n. di prot. 02602/6

Numero pratica: 10912/6
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: variante in c.o. al p.d.c. 79/09
Oggetto: variante
Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 10912/6

Numero pratica: 10908
Intestazione:
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: richiesta agibilità
Presentazione in data 29/10/2010 al n. di prot. 10908
NOTE: agibilità per silenzio assenso rilasciata per sub 32

Numero pratica: 05963/6
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: opere interne
Presentazione in data 16/06/2001 al n. di prot. 05963/6

Vedi all. n.1 doc. 5

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: immobile non ultimato, si dovrà presentare pratica edilizia per ultimazione opere e richiesta agibilità
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'immobile non è stato completato mancano le ripartizioni interne, impianti e si dovrà presentare una pratica edilizia per l'ultimazione delle opere per poi richiedere l'agibilità dello stesso con accatastamento finale.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delle conferenza dei servizi del 03-05-2013
Zona omogenea:	mappale 1757-1755 ricadono in zona D sottozona D2 ; il mappale 166-1736-1737 ricadono in strade
Norme tecniche di attuazione:	inoltre le aree ricadono all'interno di ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/17; PAI area pericolosità idraulica - pericolo moderato; delimitazione del centro abitato; arginatura storica mapp. 166-1736-1737-1757 (parte) - 1755 (parte)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Vedi all. n.1 doc. 4

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto immobile a destinazione commerciale

L'immobile in oggetto di esecuzione è un negozio posto al piano terra di questo complesso. La struttura edilizia risulta completata, mancano all'interno tutte le rifiniture interne, le divisioni interne e tutti gli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.80 m

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

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni in cui sono da ultimare i lavori interni di rifinitura, impiantistica e di ripartizioni interne al fabbricato.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	0	180,00	1,00	180,00	€ 850,00
			180,00		180,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: dal 24/11/1992 al 13/05/2002
In forza di verbale ; trascritto a Venezia , in data 20/10/1993, ai nn. 19531/13795.

Titolare/Proprietario: dal 13/05/2002 al 03/03/2009
In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 27/05/2002, ai nn. 17694/12115.

Titolare/Proprietario: dal 03/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Caracciolo , in data 03/03/2009, ai nn. 33400.

Vedi all. n.1 doc. 7

Identificativo corpo: immobile a destinazione commerciale
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Campagna Lupia (VE), Via Roma 51
Libero (occasionalmente occupato come deposito merci dal negozio confinante senza nessun titolo)

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:**

-

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 attiva; A favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa-- contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 4800000,00; Importo capitale: € 2400000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/03/2009 ai nn. 8310/1739

6.2.2 Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: verbale di pignoramento di immobili9 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2017 ai nn. 38029/25340;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Vedi all. n.1 doc. 6

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: 404 euro presunti (millesimi non corretti)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 464 euro presunti (millesimi non corretti)

Millesimi di proprietà: **29 circa millesimi presunti (tali millesimi non sono riportati in quanto sono compresi nei millesimi del negozio commerciale attualmente affittato quindi i millesimi non sono corretti)**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **si**

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Vedi all. n.1 doc. 10

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona .

8.3 Valutazione corpi:



immobile a destinazione commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.400,00.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	180,00	€ 850,00	€ 153.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 153.000,00
immobile non ultimato detrazione del 20.00%	€ -30.600,00
Valore Corpo	€ 122.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.400,00
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
immobile a destinazione commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	180,00	€ 122.400,00	€ 122.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 24.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese tecniche per agibilità accatastamenti e pratica edilizia	€ -5.000,00
arrotondamenti	€ -91,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile	



Costi di cancellazione oneri e formalità:

immobile a destinazione commerciale

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 85.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: immobile a destinazione commerciale**

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 diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

All. n.1 Documenti

All. n. 2 Doc. Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Iva

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	002 - negozio commerciale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo immobile a destinazione commerciale: 1/1 di . - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo immobile a destinazione commerciale: Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1755, subalterno 31, indirizzo Via Roma 51, piano T, comune Campagna Lupia, categoria in corso di costruzione
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 92.500,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 85.000,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 92.500,00€

Lotto: 003 - immobile a destinazione d'uso direzionale

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:

Vedi all. n.1 doc. 1-2

Codice fiscale:

Residenza:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto di esecuzione fa parte di un complesso edilizio con destinazione edilizia commerciale e direzionale . Esso è posto lungo la strada provinciale n.13 Via Roma e a ridosso della zona artigianale e a breve distanza dal centro storico del comune .

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Città Di Venezia .

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia .

Attrazioni storiche: Città di Venezia .

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 metri

Identificativo corpo: immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Roma 51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1755, subalterno 5, indirizzo Via Roma 51, piano T-1, comune Campagna Lupia, categoria in corso di costruzione

Ulteriori informazioni: l'immobile si presenta ultimato nella struttura , mancano da realizzare le ripartizioni interne, impianti e rifiniture interne

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1755, subalterno 9, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 13 mq

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1755, subalterno 7, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 17.46

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1755, subalterno 8, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 22.83

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Vedi all. n.1 doc. 3



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 68/08
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: realizzazione complesso polifunzionale commerciale all'ingrosso/ direzionale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 28/11/2008 al n. di prot. 37/2008

Numero pratica: 42/09
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: variante
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 13/05/2009 al n. di prot. 16/2009

Numero pratica: 06384/6
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante al p.c. 42/09
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 08/06/2009 al n. di prot. 06384/6

Numero pratica: 08560/6
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante al p.c. 42/09
 Presentazione in data 12/08/2009 al n. di prot. 08560/6

Numero pratica: 08560/6
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Variante al p.c. 42/09
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 01/08/2009 al n. di prot. 08560/6

Numero pratica: 77/09
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: realizzazione di nuova rotatoria
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 06/10/2009 al n. di prot. 61/2009

Numero pratica: 79/09
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: variante al p.c. 42/09
 Rilascio in data 12/10/2009 al n. di prot. 66/2009



Numero pratica: 12950/6
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: modifiche sistemazioni esterne
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 01/12/2009 al n. di prot. 12369/6

Numero pratica: 02602/6
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante in c.o. rotatoria
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 05/03/2010 al n. di prot. 02602/6

Numero pratica: 10912/6
 Intestazione:
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: variante in c.o. al p.d.c. 79/09
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot. 10912/6

Numero pratica: 10908
 Intestazione:
 Tipo pratica: Agibilità
 Per lavori: richiesta agibilità
 Presentazione in data 29/10/2010 al n. di prot. 10908
 NOTE: agibilità per silenzio assenso rilasciata per sub 32

Numero pratica: 05963/6
 Intestazione:
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: opere interne
 Presentazione in data 16/06/2001 al n. di prot. 05963/6

Vedi all. n.1 doc. 5

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'immobile in oggetto di esecuzione non è stato ultimato in quanto mancano le ripartizioni interne e tutta l'impiantistica e rifiniture interne. Si dovrà presentare una pratica edilizia per ultimazioni delle opere procedere ad un nuovo accatastamento e richiedere l'agibilità.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delle conferenza dei servizi del 03-05-2013



Zona omogenea:	mappale 1757-1755 ricadono in zona D sottozona D2 ; il mappale 166-1736-1737 ricadono in strade
Norme tecniche di attuazione:	inoltre le aree ricadono all'interno di ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/17; PAI area pericolosità idraulica - pericolo moderato; delimitazione del centro abitato; arginatura storica mapp. 166-1736-1737-1757 (parte) - 1755 (parte)

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

Vedi all. n.1 doc. 4

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto

L'immobile in oggetto di esecuzione è un'ampio locale ad uso direzionale avente ingresso al piano terra con vano scale e ascensore mentre al piano primo si trova l'ampio locale direzionale con la terrazza. La struttura edilizia risulta completata, mancano all'interno tutte le rifiniture interne, le divisioni interne e tutti gli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.122,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile attualmente non è ultimato mancano tutti i lavori interni di rifinitura, impiantistica e di ripartizioni interne .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie direzionale	sup lorda di pavimento	0	1.008,00	1,00	1.008,00	€ 700,00



ingressi e scale	sup lorda di pavimento	0	87,00	0,50	43,50	€ 700,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0	27,00	0,33	8,91	€ 700,00
			1.122,00			1.060,41

Accessori:

immobile a destinazione direzionale
con aree esterne e due posti auto
1. posti auto scoperti e area
scoperta

Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 43 mq mq
Valore a corpo: € **4000**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: dal 24/11/1992 al 13/05/2002
. In forza di verbale ; trascritto a Venezia , in data 20/10/1993, ai nn. 19531/13795.

Titolare/Proprietario: dal 13/05/2002 al 03/03/2009
. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 27/05/2002, ai nn. 17694/12115.

Titolare/Proprietario: dal 03/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Caracciolo , in data 03/03/2009, ai nn. 33400.

Vedi all. n.1 doc. 7

**Identificativo corpo: immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Campagna Lupia (VE), Via Roma 51
Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:
6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



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 attiva; A favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa—contro
.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca:
€ 4800000,00; Importo capitale: € 2400000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data
13/03/2009 ai nn. 8310/1739

6.2.2 Pignoramenti:

A favore della massa dei creditori contro .; Derivante da: verbale di
pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2017 ai nn.
38029/25340;

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Vedi all. n.1 doc. 6

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: 4698 euro circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5410,48 euro

Millesimi di proprietà: **185,77**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **si**Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

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

Avvertenze ulteriori: /

Vedi all. n.1 doc. 10

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona .



8.3 Valutazione corpi:**immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso posti auto scoperti e area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 593.829,60.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie direzionale	1.008,00	€ 700,00	€ 705.600,00
ingressi e scale	43,50	€ 700,00	€ 30.450,00
terrazza	8,91	€ 700,00	€ 6.237,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 742.287,00
immobile non ultimato detrazione del 20.00%	€ -148.457,40
Valore Corpo	€ 593.829,60
Valore Accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 597.829,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 597.829,60
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso posti auto scoperti e area scoperta	1.060,41	€ 597.829,60	€ 597.829,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 119.565,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



spese tecniche per agibilità e accatastamenti e pratica edilizia	€ -6.000,00
arrotondamenti	€ -234,68

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **471.700,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **471.700,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto

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 diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

All. n.1 Documenti

All. n. 2 Doc. Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: iva



Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	003 - immobile a destinazione d'uso direzionale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo immobile a destinazione direzionale con aree esterne e due posti auto:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1755, subalterno 5, indirizzo Via Roma 51, piano T-1, comune Campagna Lupia, categoria in corso di costruzione</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1755, subalterno 9, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria area urbana , consistenza 13 mq</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1755, subalterno 7, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 17.46</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1755, subalterno 8, indirizzo Via Roma , piano T, comune Campagna Lupia , categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 22.83</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 471.700,00€</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 471.700,00€</p>

Data generazione:
25-06-2018 08:06

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Fabretti

