Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **560/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2018 ore 10:15

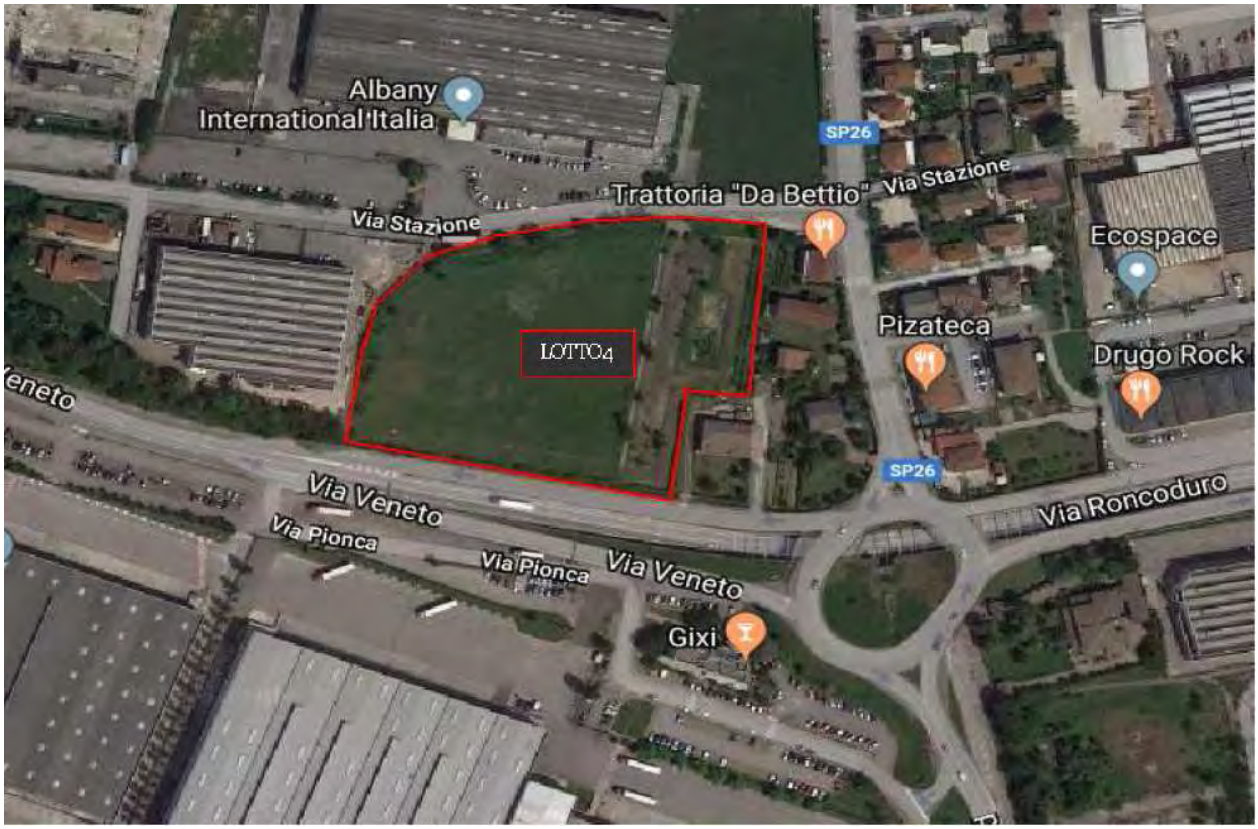
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

Custode Giudiziario: **Marco D'Este**

Lotti: 001-002-003.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Lotto:
004.



Indice:

Quesiti:

lotto 001
risposta 1° quesito - Completezza della documentazione pag. 11
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati pag. 11
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati pag. 11
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica pag. 12
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza pag. 17
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici pag. 17
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse pag. 18
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni pag. 19
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa pag. 21
risposta 10° quesito - Elenco Allegati pag. 22
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro pag. 22
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni pag. 22

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

lotto 002
risposta 1° quesito - Completezza della documentazione pag. 23
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati pag. 23
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati pag. 23
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica pag. 25
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza pag. 31
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici pag. 31
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse pag. 32
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni pag. 33
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa pag. 35
risposta 10° quesito - Elenco Allegati pag. 35
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro pag. 36
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni pag. 36

lotto 003
risposta 1° quesito - Completezza della documentazione pag. 37
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati pag. 37
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati pag. 37
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica pag. 38
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza pag. 42
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici pag. 42
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse pag. 43
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni pag. 43
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa pag. 46
risposta 10° quesito - Elenco Allegati pag. 46
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro pag. 47
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni pag. 47

lotto 004
risposta 1° quesito - Completezza della documentazione pag. 48
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati pag. 48
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati pag. 48
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica pag. 50
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza pag. 54
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici pag. 54
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse pag. 55
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni pag. 55
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa pag. 58
risposta 10° quesito - Elenco Allegati pag. 58
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro pag. 58
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni pag. 59

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - Trattasi di area urbana di mq. catastali 713 , 002 - Trattasi di abitazione e garage dotati di scoperto comune a giardino e camminamenti, 003 - Trattasi di terreno agricolo - non dotato di accesso dalla pubblica via., 004 - Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale.

Esperto alla stima: Geom. Cristiano Invaso
Codice fiscale: NVSCST70L26L736O
Partita IVA: 02994190276
Studio in: corso del popolo 50 - 30174 Mestre
Telefono: 041972685
Fax: 041972685
Email: crinvaso@gmail.com
Pec: cristiano.invaso@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l. - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036

Descrizione generica: LOTTO 1 - trattasi di area urbana di mq. 713 catastali; LOTTO 2 - trattasi di abitazione con garage con scoperto esclusivo, facente parte di un edificio quadri familiare; LOTTO 3 - trattasi di terreno agricolo. Santa Maria di Sala è un comune italiano di 17.680 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Il territorio del comune è inserito nel graticolato romano e fa parte del comprensorio del Miranese. Il capoluogo comunale sorge lungo l'antica Via Miranese, storica arteria di collegamento tra Mestre e Padova (denominata localmente "via Cavin di Sala"). Nel centro storico di S. Maria di Sala, presso la cosiddetta "curva Beccante", la provinciale Miranese (SP 32) confluisce, senza soluzione di continuità, nell'ex Strada statale 515 Noalese (fonte Wikipedia). I terreni, dove è sita anche l'abitazione, sorgono in zona periferica di Santa Maria di Sala.

Identificativo Lotto: 001 - Trattasi di area urbana di mq. catastali 713
Corpo lotto 001 - Area urbana di mq. 713: LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l.
Quota e tipologia del diritto
1/1 di · Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: sede in - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Gravami e Oneri

- contro ; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data iscritto/trascritto a Padova in data ;cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie..
- Ipoteca giudiziale annotata contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 8.203,59; A rogito di Tribunale in data Iscritto/trascritto a Padova in ; Note: cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie - Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, trattandosi di importo inferiore ad € 40.000,00 si applicani i minimi previsti.
- Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2000000; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data ; Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie - trattasi di mutuo condizionato

Piu probabile valore di mercato:

1^ - ipotesi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 13.000,00 (detratta la riduzione per immediatezza vendita e oneri cancellazione)**
2^ - ipotesi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€105.000,00**

Identificativo Lotto: 002 - Trattasi di abitazione e garage dotati di scoperto comune a giardino e camminamenti.
Corpo Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.: LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l.
Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: sede in - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio

Gravami e Oneri

- contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data iscritto/trascritto a Padova in data ;cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie..
- Ipoteca volontaria annotata contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data ; Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie - trattasi di mutuo condizionato
- Ipoteca giudiziale annotata contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 8.203,59; A rogito di Tribunale in data ; Iscritto/trascritto a Padova in data Note: cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie.

Piu probabile valore di mercato:

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 125.000,00**

Identificativo Lotto: 003 - Trattasi di terreno agricolo - non dotato di accesso dalla pubblica via.
Corpo Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.: LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: sede in - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiali Giudiziari in data iscritto/trascritto a Padova in data ;cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie.
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di credito cooperativo dell''alta padana contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data ; Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 ispezioni ipotecarie trattasi di mutuo condizionato

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 8.203,59; A rogito di Tribunale in data ; Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie

Piu probabile valore di mercato:
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€26.000,00**

Bene: Via Veneto snc. - Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: LOTTO 4 - trattasi di terreni edificabili a destinazione artigianale/industriale, siti nel comune di Pianiga alla via Veneto snc. Pianiga è un comune italiano di 12 334 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Tutte le parrocchie dipendono dalla Diocesi di Padova. Il territorio di Pianiga è inserito nel graticolato romano. Oltre al capoluogo (3.000 abitanti), comprende le frazioni di Cazzago (4.300 ab.), Mellaredo (2.627 ab.) e Rivale (1.185 ab.) (fonte wikipedia). I terreni edificabili sorgono in zona periferica di Pianiga in zona industriale confinante con i comuni di Mirano e di Dolo.
Identificativo Lotto: 004 - Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale.
Corpo Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale: Via Veneto snc.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: sede in - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.

Gravami e Oneri

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro ; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data iscritto/trascritto a Padova in data ;cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie.
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Verona contro Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie-
- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro Immobiliare Armony Srl; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 8.203,59; A rogito di Tribunale in data Iscritto/trascritto a Padova in data Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie

Piu probabile valore di mercato:

1^ ipotesi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€1.060.000,00**
2^ ipotesi al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 757.000,00 (detratta la riduzione per immediatezza vendita e oneri cancellazione)**

Sommario

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.
Quesiti
I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

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

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

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. alleghi 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

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

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.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Premessa

Perizia immobiliare costituita da quattro lotti e più precisamente:
Santa Maria di Sala:
LOTTO 1 - trattasi di area urbana di mq. 713;
LOTTO 2 - trattasi di abitazione con garage;
LOTTO 3 - trattasi di terreno agricolo;
Pianiga:
LOTTO 4 - trattasi di terreno a destinazione industriale/artigianale assoggettato a Piano di Lottizzazione parzialmente realizzato e con convenzione decaduta

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Beni in **Santa Maria Di Sala (VE)**
Località/Frazione
LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l.

Lotto: 001 - Trattasi di area urbana di mq. catastali 713

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: sede in
Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commericio.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno di forma irregolare assimilabile ad un rettangolo di catastali mq. 713, sito in Santa Maria di Sala, via Cavin Caselle snc. (cfr. vedasi allegato "2" - documentazione fotografica). Il terreno è censito presso l'Agenzia delle Entrate, nel comune di Santa Maria di Sala, al catasto fabbricati, al foglio 23, mappale 766, subalterno 27 (cfr. vedasi allegati "3" e "4" - estratto catastale di mappa e visura storica per immobile). L'immobile viene trasferito compreso ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive degli immobili in oggetto, quali risultano dalla legge e dal titolo di provenienza appresso citato (cfr. vedasi allegato "8" - atto di compravendita). Si rimanda alla attenta lettura della presente perizia considerata la situazione sulla eventuale possibilità di utilizzare o non utilizzare l'eventuale potenzialità edificatoria dell'area, con particolare riguardo a quanto anche segnalato nel capitolo edilizia/legittimità.
Caratteristiche zona: periferica normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.
Servizi offerti dalla zona: nn.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Importanti centri limitrofi: Venezia e Padova.
Attrazioni paesaggistiche: Venezia e Padova.
Attrazioni storiche: Venezia e Padova.
Principali collegamenti pubblici: /

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Identificativo corpo: lotto 001 - Area urbana di mq. 713.

residenziale sito in LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l.
Il terreno è parte di un intervento edilizio di maggiori dimensioni, considerato quanto emerso dalle indagini effettuate presso la PA, nonché dagli esiti delle parziali risposte che la PA stessa ha formulato (cfr. vedasi allegato 12 – comunicazioni), si relazionano di seguito gli scenari che potranno verificarsi, provvedendo a stimarne le due possibilità.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale: 03467330274 - Residenza: sede in
Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.
Note: cfr. vedasi allegato "8" - atto di compravendita.
Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: con sede in Santa Maria di Sala, foglio 23, particella 766, subalterno 27, indirizzo via Cavin Caselle, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria area urbana, consistenza 713 mq.
Ulteriori informazioni: (crf. vedasi allegato "4" - visura storica per immobile).
Confini: L'area urbana confina a sud con subalterni 37 ed 1, ad ovest con subalterno 1, a nord con subalterni 1 e mappale 35, ad est con mappale 35 e di questo un edificio (cfr. vedasi allegati "5" e "3" - elaborato planimetrico e estratto catastale di mappa).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia 8073/2003 e successive varianti.
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: demolizione di un fabbricato e costruzione di quattro edifici residenziali per complessive dieci unità
Presentazione in data 09/07/2002 al n. di prot. 13433
Rilascio in data 01/04/2003 al n. di prot. 8073

NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti - l'atto legittimante fà riferimento a tutta l'area comprendendo anche altri edifici.

Numero pratica: permesso di costruire 8073.2/2004 e successive varianti.
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante alla c.e. 8073 del 01/04/2003 per la costruzione di quattro fabbricati residenziali per complessivi sedici alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/12/2003 al n. di prot. 27579

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Rilascio in data 02/07/2004 al n. di prot. 8073/2

NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti - - l'atto legittimante fà riferimento a tutta l'area comprendendo anche altri edifici.

Numero pratica: permesso di costruire 8073.3/2005 e successive varianti.
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: variante alla c.e. 8073/2 del 02/07/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/06/2005 al n. di prot. 15823
Rilascio in data 23/11/2005 al n. di prot. 8073/3
Abitabilità/agibilità in data 26/07/2006 al n. di prot. 8073

NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti - l'atto legittimante fà riferimento a tutta l'area comprendendo anche altri edifici. Si segnala l'agibilità per i subalterni 15 e 16.

Numero pratica: permesso di costruire 8073.5/2007 e successive varianti.
Intestazione:
con sede in
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: per ultimazione opere relative la realizzazione di fabbricati residenziali
Presentazione in data 20/06/2007 al n. di prot. 13375
Rilascio in data 02/08/2007 al n. di prot. 8073/5

NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti.

Numero pratica: D.I.A. 2007
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: ultimazione lavori di cui ai P.C. n. 8073 e succ varianti
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/08/2007 al n. di prot. 17678
Rilascio in data 11/09/2007 al n. di prot. 8073/6

NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti - l'atto legittimante fà riferimento a tutta l'area comprendendo anche altri edifici.

Numero pratica: permesso di costruire 8073.7
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: rinnovo permesso di costruire n. 8073 del 01-04-2003 e successivi, per ultimazione opere
Presentazione in data 23/07/2010 al n. di prot. 13482
Rilascio in data 15/02/2011 al n. di prot. 8079/7

NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti. - l'atto legittimante fà riferimento a tutta l'area comprendendo anche altri edifici.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Note sulla conformità edilizia: Sul terreno attualmente inedificato, era prevista la costruzione di un edificio quadrifamiliare, in virtù del PDC 8073/2003 e seguenti varianti, la costruzione di detto edificio era, ed è subordinata alla demolizione del capannone confinante sul cardinale est, che ne preclude la realizzazione per mancanza di cubatura e distanze, su quest'ultimo edificio, il capannone è stata accesa una polizza fidejussoria che ne prevede la demolizione (cfr. vedasi allegato 6 atti legittimanti comunicazione del comune) . A tutt'oggi per quanto comunicato dalla PA gli atti abilitativi risultano decaduti. Si segnala che il capannone dovrebbe essere attualmente proprietà di terzi e non è oggetto della presente perizia.
Il lotto ove sorgono gli immobili è stato oggetto di vari PDC presentati sin dall'anno 2003 ai prot. 8073 e seguenti varianti.
Originariamente il primo progetto prevedeva l'edificazione della volumetria massima permessa dalla capacità edificatoria del terreno che era pari a mc. 2540;
Successivamente in virtù di variante, veniva presentato un progetto di prot.n. 8073/2, che aumentava la volumetria in virtù del "trasporto" della cubatura, ottenuta per demolizione del capannone, edificato sul terreno confinante (mappale 35 subalterno 9, oggi subalterno 12) e che aumentava la capacità, edificatoria dell'intervento , fino ad un massimo di mc. 3768.08, consistenza che sarebbe stata saturata in caso di completamento di quanto previsto dal progetto; questo progetto veniva firmato congiuntamente dagli allora proprietari dei due lotti, e veniva anche stipulata la fidejussione per l'eventuale demolizione del fabbricato previsto in demolizione.
Negli anni successivi venivano presentate diverse varianti, per modifiche interne, recinzioni, ecc., altresì venivano richieste proroghe per la conclusione delle opere.
Nel gennaio di quest'anno, come previsto dall'incarico, si sono rilevate le unità contraddistinte dai subalterni 15 e 16, mentre in precedenza era stato visionato il subalterno 27,che è un'area urbana attualmente non edificata, accertando che a tale data era ancora eretto il capannone previsto in demolizione, e situato nel confinante mappale 35.
Dalla consultazione dagli atti legittimanti, in particolare dalla tavola 1 del PDC 8073/2, si è verificato che in loco sono stati edificati tre dei quattro edifici (NDR. ogni edificio si compone di quattro abitazioni e rispettivi garage) mentre non è mai stato edificato l'edificio ubicato in prossimità del capannone mai demolito (NDR. nell'area urbana contraddistinta dal subalterno 27).
Verificando, dalla consultazione degli elaborati:
- i tre edifici ultimati dovrebbero sviluppare attualmente una cubatura totale di circa mc. 2823.36 (mc. 3764.48/4*3);
- il capannone risulta ancora in essere, pertanto, nessun apporto di volume è ancora stato trasferito all'interno del lotto;
- la capacità edificatoria originaria ed attuale del lotto risulta pari a mc. 2540;
- pertanto attualmente, in loco risultano in "eccedenza" sul costruito, esclusa la cubatura del capannone da demolirsi, circa mc. 283.36 (differenza tra mc. 2823.36 e mc.2540);
- che nel frattempo, dovrebbe, ma di questo non si ha certezza essere cambiata la proprietà del capannone.
Considerato che:
- le unità immobiliari edificate dovrebbero essere tutte in possesso di regolare certificato di agibilità (NDR: sicuramente quelle oggetto di esecuzione immobiliare con certificato rilasciato il 26 luglio 2006);
- risulta ancora eretto il capannone sul mappale confinante (e che ivi precluderebbe anche l'edificabilità sul subalterno 27 area urbana, per mancanza di cubatura e di distanze tra fabbricati);
- dalla verifica sopra riportata, all'attualità l'intervento edilizio risulta edificato con circa mc. 283.36 in più del consentito (NDR. salvo la demolizione del fabbricato a capannone).
- l'area oggetto di intervento ricade nel perimetro del D.Lgs 42/2004;
- i permessi di costruire relativi al presente intervento da quanto comunicatoci dal comune di Santa

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Maria di Sala risultano decaduti.
Per quanto sopra relazionato, all'attualità l'intervento edilizio non risulta "conforme" al progettato, infatti, fin'ora sono stati costruiti alcuni edifici, che attualmente presentano una cubatura maggiore a quella permessa dal solo terreno originario; cubatura originaria che poi è stata prevista in ampliamento in virtù del "conferimento" all'interno del terreno della cubatura del capannone che era previsto in demolizione, e mai demolito.
I permessi di costruire per quanto comunicato sono decaduti.
Quindi all'attualità risulta che senza la demolizione del capannone, detto intervento ha gia realizzato una cubatura di circa mc. 283.36 in più. Detta situazione è stata comunicata al comune come da comunicazioni e risposte, ed a tutt'oggi, lo scrivente tecnico deve segnalare che detta cubatura in più dovrebbe gravare sull'intero intervento edilizio in parti eguali, sugli edifici, e che detta situazione risulta non regolarizzabile se considerato che come recita il certificato di destinazione urbanistica detta zona è assoggetta al Dlgs 42/2004. L'eventuale regolarizzazione pertanto è subordinata alla demolizione del capannone edificato nel vicino mappale 35, immobile non oggetto della presente e sul quale esiste una polizza fidejussoria. Si rimanda comunque alla consultazione delle comunicazioni intercorse con il comune di Santa Maria di Sala (cfr. vedasi allegato 12 – comunicazione comune). Si segnala che la PA a giudizio dello scrivente ha risposto solo parzialmente alle varie richieste, più volte sollecitate, rispondendo in forma ridotta alla e mail del 12 aprile e ignorando le successive, benché sollecitato.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	n. 113 del 14.09.2011 - si rimanda alla consultazione dell'allegato CDU
Zona omogenea:	parzialmente in zona residenziale sparsa C1.1 e parzialmente in sottozona agricola E2/1, ed in fascia di rispetto stradale, fluviale cimiteriale.
Norme tecniche di attuazione:	Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica, gli interventi su tali aree sono disciplinati in particolare dagli articoli 83 bis zone residenziali sparse C1.1, art. 85 zone agricole e art. 89 bis zone di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale (cfr. vedasi allegato "7" - certificato di destinazione urbanistica). Si precisa inoltre che l'area è soggetta a tutela ai sensi del DLgs 42/2004 in particolare art. 142 lettera m "... zona di interesse archeologico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Se si, di che tipo?	si rimanda alla attenta consultazione di tutti i capitoli della presente perizia con particolare riguardo allo stato rilevato, che non risulta ancora corrispondente al PDC che ne legittima i luoghi e che attualmente come comunicato dal comune competente, ha i titoli abilitativi decaduti. Si segnala che il terreno è assoggettato alla DLgs 42/2004.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,75 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50 per la residenza

Note sulla conformità:
Si rimanda alle note contenute nel capitolo edilizio relativamente alla situazione degli immobili sotto il profilo edilizio/urbanistico con particolare attenzione al progetto previsto per l'intero intervento edilizio e quanto sino ad ora realizzato. L'intervento edilizio per il suo compimento integrale è assoggettato alla demolizione del capannone edificato nel confinante mappale 35, proprietà di terzi e non oggetto della presente) e per il quale è stata stipulata polizza fidejussoria (cfr. vedasi allegato 6 - atti legittimanti), su quest'ultima è necessario segnalare che se non è stato pagato il premio potrebbe essere decaduta, così come potrebbe essere decaduta per cambio del contraente.

Descrizione: residenziale di cui al punto lotto 001 - Area urbana di mq. 713

Trattasi di area urbana, sita in Santa Maria di Sala alla via Cavin Caselle snc. (cfr. vedasi allegato "2" - documentazione fotografica). Alla data del sopralluogo il terreno risultava recintato da una rete di cantiere. La proprietà è caratterizzata oggi, a nord e ad ovest da una rete di cantiere, ad est da un fabbricato proprietà di terzi ricadente su un altro mappale, ed a sud parzialmente da rete di cantiere e per la parte rimanente da riti in ferro con rete in maglia metallica. Il terreno risulta pianeggiante e si rileva la presenza di alcune predisposizioni per i futuri allacciamenti tecnologici (NDR. predisposizione alloggio impianti canalette in materiale plastico, non dotate di impianti).
Per quanto relazionato nei successivi capitoli, relativamente alla situazione edificatoria del bene, ritiene congruo procedere alla stima di questo lotto formulando due ipotesi, la prima ipotizzando che detto terreno non possa essere edificato, mentre nella seconda questo bene verrà stimato secondo la potenzialità edificatoria prevista dagli atti legittimanti e relativi a quanto allora progettato nel pdc. 8073/2003 e successive varianti, quest'ultimo valore verrà stabilito secondo il criterio del costo di trasformazione. Dette ipotesi si rendono necessarie in quanto l'edificazione o meno di questo lotto è condizionata alla eventuale demolizione del confinante capannone. Il progetto prevedeva la costruzione di quattro edifici quadrifamiliari ciascuno di complessivi mq. 256.76 e mc. 941.12 (NDR. fonte tavola 1 - planimetrie e dati tecnici - prot.n. 002729 del 5 febbraio 2004 - pdc. 8073/2 -vedasi allegato "6" - atti legittimanti), lasciando più ampia scelta all'ill.mo sig.re Giudice relativamente al valore da attribuire al bene.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: sede in . Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

il terreno risulta di forma di forma irregolare assimilabile ad un quadrato ed orografia pianeggiante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ai fini della consistenza come di seguito specificato lo scrivente tecnico procede con l'individuazione di due più probabili valori di mercato nell'ipotesi denominata - ipotesi 1: si ipotizza che detta proprietà non venga mai edificata, la consistenza pertanto, sarà calcolata sulla base della superficie catastale del terreno che risulta pari a mq. 713; - ipotesi 2: come previsto dai progetti reperiti presso la PA, potrà essere realizzata l'edificazione del progettato edificio, condizione indispensabile è che si dia seguito alla demolizione del confinante capannone nel mappale 35 (NDR. eventualmente ricorrendo, se valida la fidejussione allora stipulata e che a mero giudizio dello scrivente potrebbe non essere più efficace per il pagamento del premio e/o cambio del contraente) la consistenza sarà calcolata come previsto dalle concessioni edilizie reperite presso la PA, prot.n. 8073 dell'anno 2003 e successive varianti, così come riportato nelle tavole di progetto con particolare riferimento alla tav. 2 del PDC 8073/2, che prevedeva la realizzazione di un edificio di complessivi mq. 256.76 e mc. 941.12.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Per quanto è stato possibile accertare, dalla visione della proprietà non risulterebbero necessarie indagini ambientali sul lotto.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: dal 01/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Maiello, in data
registrato a Mestre, in data
Note: cfr. vedasi allegato "8" - atto di compravendita.

Identificativo corpo: lotto 001 - Area urbana di mq. 713
residenziale sito in Santa Maria Di Sala (VE), LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l. Libero
Note: Durante le fasi di sopralluogo, in data 24 novembre 2017 l'area urbana si presentava delimitata da recinzione di cantiere in plastica e rete elettrosaldata, una piccola porzione a sud risultava delimitata da recinzione in rete metallica a maglie su ritti in ferro e massetto. All'interno della proprietà caratterizzato da manto di erba si rilevano alcuni pozzetti/riprese per predisposizione impianti in tubo corrugato e alberature di piccolo fusto.

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:***

- contro . Derivante da: verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data iscritto/trascritto a Padova in

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

data ; cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie..

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca giudiziale annotata contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 8.203,59 ; A rogito di Tribunale in data Iscritto/trascritto a Padova in data Note: cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie - Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, tratandosi di importo inferiore ad € 40.000,00 si applicano i minimi previsti.

- Ipoteca volontaria annotata contro Immobiliare ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2000000 ; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie - trattasi di mutuo condizionato

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: Non segnalate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali trattandosi di area urbana. Per quanto accertato non risulta nominato un amministratore del complesso.

Avvertenze ulteriori: Per quanto è stato possibile accertare il complesso edilizio ove sorge il lotto, non risulta amministrato da un amministratore. Per quanto è stato possibile verificare dalla consultazione di atti inerenti altri subalterni si riporta quanto verificato: "Il possesso di quanto venduto è ceduto da

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

oggi e da oggi vantaggi ed oneri saranno a profitto ed a carico della parte acquirente. Insieme all'unità immobiliare urbana sopra descritta vengono altresì compravendute le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà, nonchè in forza dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile con particolare riferimento alla strada di accesso, individuata dal mappale 766 sub 1 comune ai subalterni 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33,35, 36, 38, e 39. Le parti hanno riconosciuto che gli impianti e le utenze, ancorché posti su proprietà privata, restano soggetti alle norme sul condominio, quali servitù reciproche di servizi e sottoservizi, per ciò che concerne manutenzione, riparazione ed ispezione, con conseguente obbligo di consentire le stesse gratuitamente e a prima richiesta, salvo l'obbligo di tempestivo ripristino dei beni e dei luoghi con spese a carico del richiedente, anche ove ricadano su proprietà esclusiva dei singoli condomini".

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

La stima redatta è stata allestita e ivi riferita, alla data della sua sottoscrizione. Per la valutazione si sono applicate sia le norme “UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili”, che gli standard di valutazione dettati dall’International/valutation standard e del codice delle valutazioni. Il più probabile valore è stato individuato attraverso il valore di trasformazione che si determina dalla differenza dal valore del bene trasformato e i costi sostenuti per la sua trasformazione, nell'altra ipotesi attribuendo il più probabile valore di mercato ai valori medi reperiti in zona a seguito di interviste a colleghi e/o operatori di mercato; considerata la non esistenza di comparabili. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l’esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l’immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate.;
Altre fonti di informazione: Operatori del Mercato e/o colleghi operanti in zona, impresari edili..

8.3.3Valutazione corpi:

lotto 001 - Area urbana di mq. 713. residenziale

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scrivente tecnico procede ora con l'individuazione dei due più probabili valori di mercato nell'ipotesi denominata 1 - si ipotizza che detta proprietà non venga mai edificata, e nell'ipotesi 2 come previsto dai progetti reperiti presso la PA, possa essere realizzata l'edificazione del progettato

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1be7327b74

edificio, condizione indispensabile è che si dia seguito alla demolizione del confinante capannone nel mappale 35.
IPOTESI "1" - terreno senza possibilità di edificazione per assenza di distanze dal capannone (NDR. edificato a confine sul mappale 35 - lato est) Detto terreno, nel caso di inedificabilità potrebbe essere utilizzato quale verde privato considerato che detto appezzamento è confinato su tre lati da viabilità ed il rimenente lato, quello ad est, è caratterizzato dalla presenza a confine del capannone che era previsto in demolizione. Si ritiene che detto appezzamento di terreno, nelle condizioni in cui è stato visionato senza ulteriore capacità edificatoria, possa avere una mera destinazione quale verde privato a giardino. Ai fini della stima considerato che detto terreno non può essere paragonato ad un terreno agricolo coltivabile, ma avrebbe più le caratteristiche di un terreno pertinenziale,considerate le predisposizioni per gli impianti esistenti, lo scrivente tecnico ritiene congruo un valore di €. 20.00 al mq. che moltiplicato per la superficie catastale di mq. 713 sommano arrotondati €. 14.260,00.
IPOTESI "2": terreno con possibilità di utilizzo della cubatura, come previsto dalle concessioni edilizie reperite presso la PA, prot.n. 8073 dell'anno 2003 e successive varianti, così come riportato nelle tavole di progetto, che prevedevano la realizzazione un edificio di complessivi mq. 256.76 e mc. 941.12. La stima è stata eseguita ipotizzando la costruzione, come da progetto depositato presso il Comune di Santa Maria di sala PDC 8073/2 del 2004, che non è stato realizzato, che per quanto accertato ad oggi dovrebbe essere ancora realizzabile previo demolizione del capannone confinate sul mappale 35. I costi sono stati effettuati sulla base di un investitore di medie capacità imprenditoriali, quantificando anche il suo margine di guadagno. Altresì ai fini temporali si è calcolato anche che detta costruzione venga effettuata nell'arco di tre anni e che l'impegno economico per gli stati avanzamento lavori, gli acconti professionali, siano distribuiti su quest'arco di tempo; il più probabile valore di mercato in questa ipotesi è pari ad €.111.400.00. Quest'ultimo valore non tiene in considerazione i costi di demolizione dell'edifico sul mappale 35 considerato che lo stesso era già assoggettato a demolizione. Si segnala che dalle verifiche effettuate in comune, potrebbero esserci pro-quota un eccesso di oneri in caso di costruzione e/o mancata edificazione ma dalle richieste inoltrate al comune quest'ultimo non si è mai espresso sulla sua esistenza.
Ipotesi 1: terreno non edificabile €. 14.260,00. Ipotesi 2: terreno edificabile €. 111.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Più probabile valore corpo			€ 111.400,00
Più probabile Valore complessivo diritto e quota			€ 111.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
lotto 001 - Area urbana di mq. 713	residenziale	0,00	€ 111.400,00	€ 111.400,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del	€ 5.570,00

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

G.E.

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

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non risulta comodamente divisibile trattandosi di appezzamento di terreno, la sua eventuale divisione potrebbe inficiare, negativamente sul prezzo di realizzo.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

lotto 001 - Area urbana di mq. 713

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

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

€ 13.000,00

1^ ipotesi Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, detratti costi cancellazione e riduzione 5% per immediatezza vendita e assenza vizi, arrotondata :

2^ ipotesi Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 105.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: lotto 001 - Area urbana di mq. 713

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

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non risulta comodamente divisibile trattandosi di appezzamento di terreno, la sua eventuale divisione potrebbe inficiare, negativamente sul prezzo di realizzo.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

allegato "1" - visura camera di commercio;
allegato "2" - documentazione fotografica;
allegato "3" - estratto catastale di mappa;
allegato "4" - visura storica per immobile sub. 27;
allegato "5" - elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
allegato 5.1 – planimetrie catastali sub. 15 e 16.
allegato "6" - atti legittimanti e fidejussione;
allegato "7" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "8" - atto di compravendita;
allegato "9" - ispezioni ipotecarie;
allegato "10" - visure storiche per immobile sub. 15 e 16;
allegato "11" - comunicazione Agenzia delle Entrate;
allegato "12" - comunicazione del comune;
allegato "13" - visura per immobile mappale 761;
allegato "14" - comunicazione Enel;
allegato "15" - estratto catastale di mappa;
allegato "16" - visure storiche per immobile;
allegato "17" - atti legittimanti + convenzione e fidejussione;
allegato "18" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "19" - atto di compravendita;
allegato "20" - ispezione ipotecaria;
allegato "21" - giuramento;
allegato "22" - verbale di sopralluogo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Trattasi di area urbana di mq. catastali 713
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo lotto 001 - Area urbana di mq. 713:** 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo lotto 001 - Area urbana di mq. 713:** Identificato al catasto Fabbricati con sede in

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

	, foglio 23, particella 766, subalterno 27, indirizzo via Cavin Caselle, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria area urbana, consistenza 713 mq.
Valore	1^ ipotesi Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 13.000,00** 2^ ipotesi Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **105.000,00€**

Lotto: 002 - Trattasi di abitazione e garage dotati di scoperto comune a giardino e camminamenti

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: sede in
Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commericio.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di abitazione con garage e scoperto comune alle due unità immobiliari, il tutto sito in Santa Maria di Sala, alla via Cavin Caselle civ. n. 25/l. Il complesso che ospita l'unità immobiliare, edificato nell'anno 2006, è composto da un edificio quadrifamiliare caratterizzato dalla presenza di altre unità immobiliari di tipologia civile (cfr. vedasi allegato "5" - elenco immobile ed elaborato planimetrico). L'edificio si sviluppa su due livelli tutti fuori terra, dotati di scoperto esclusivo. L'abitazione e il garage risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, nel comune di Santa Maria di Sala, al catasto terreni al foglio 23, mappale 766 e contraddistinti al catasto fabbricati rispettivamente dai subalterni 16 e 15(cfr. vedasi allegati "3" e "10" - estratto di mappa e visure per immobile). L'abitazione, ubicata al piano terra confina a nord e ad est con scoperto esclusivo subalterno 14, a sud con subalterno 15 (oggetto di esecuzione) a ovest con proprietà di terzi subalterno 19, al piano primo confina a nord ed ad est con scoperto esclusivo sub. 14, a sud ed a ovest con proprietà di terzi rispettivamente subalterni 25 e 19; il garage ubicato al piano terra confina a est con scoperto esclusivo subalterno 14, a nord con subalterno 16 (oggetto di

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

esecuzione) e ad sud e ovest con proprietà di terzi subalterni 24 e 18. L'appartamento è dotato di allacciamenti all'acquedotto, gas, energia elettrica e fognatura. Per quanto è stato possibile verificare dalla consultazione di atti inerenti ad altri subalterni si riporta quanto verificato: "Il possesso di quanto venduto è ceduto da oggi e da oggi vantaggi ed oneri saranno a profitto ed a carico della parte acquirente. Insieme all'unità immobiliare urbana sopra descritta vengono altresì compravendute le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà, nonchè in forza dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile con particolare riferimento alla strada di accesso, individuata dal mappale 766 sub 1 comune ai subalterni 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33,35, 36, 38, e 39. Le parti hanno riconosciuto che gli impianti e le utenze, ancorché posti su proprietà privata, restano soggetti alle norme sul condominio, quali servitù reciproche di servizi e sottoservizi, per ciò che concerne manutenzione, riparazione ed ispezione, con conseguente obbligo di consentire le stesse gratuitamente e a prima richiesta, salvo l'obbligo di tempestivo ripristino dei beni e dei luoghi con spese a carico del richiedente, anche ove ricadano su proprietà esclusiva dei singoli condomini" Si segnala che l'immobile necessita di ripristini, e si rimanda alla attenta consultazione dei successivi capitoli, con particolare riferimento alla legittimità di seguito relazionata, in particolare alla situazione della mancata demolizione del capannone che sorge sul mappale 35 e che è, dagli atti abilitativi allora presentati e comunicati decaduti dal comune di santa maria di sala (cfr. vedasi allegato 12 - comunicazioni) previsto in demolizione.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia e Padova.
Attrazioni paesaggistiche: Venezia e Padova.
Attrazioni storiche: Venezia e Padova.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due u.i.u

Abitazione di tipo civile [A2] sito in LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/I.

Trattasi di abitazione, garage con scoperto comune a giardino.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Immobiliare · Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: sede in
Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio
Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: con sede in , foglio 23, particella 766, subalterno 16, indirizzo via Cavin Caselle, piano T-1, comune Santa Maria di Sala, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie *, rendita € 185,92
Ulteriori informazioni: * totale 90 mq., totale escluse aree scoperte 89 mq. (cfr. vedasi allegato "10" - visure per immobile).
Confini: L'abitazione, ubicata al piano primo confina a nord e ad est con scoperto esclusivo subalterno 14, a sud con subalterno 15 (oggetto di esecuzione) a ovest con proprietà di terzi subalterno 19, al piano primo confina a nord ed ad est con scoperto esclusivo sub. 14, a sud ed a ovest con proprietà di terzi rispettivamente subalterni 25 e 19 (cfr. vedasi allegato "5" -

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

elaborato planimetrico).

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: . con sede in , foglio 23, particella 766, subalterno 15, indirizzo via Cavin Caselle, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie 20 mq., rendita € 33,31
Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "10" - visura per immobile.
Confini: Il garage ubicato al piano terra confina a est con scoperto esclusivo subalterno 14, a nord con subalterno 16 (oggetto di esecuzione) e a sud ed ovest con proprietà di terzi subalterni 24 e 18 (cfr. vedasi allegato "5" - elaborato planimetrico).
Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale dell'abitazione risulta corrispondente, salvo che al piano terra viene aggiunto uno scalino a inizio rampa, altresì risultano invertite le scritte di riferimento ai piani terra e primo. La planimetria dell'abitazione, salvo quanto sopra segnalato, rappresenta lo stato legittimato, e rappresenterà lo stato dell'immobile, a seguito dei ripristini, pertanto non si dovrà procedere all'allestimento di nuova planimetria dell'unità. La planimetria del garage non riporta il riferimento al piano e neppure l'altezza interna, pertanto si quantificano i costi per la nuova redazione.
Regolarizzabili mediante: redazione nuova planimetria del garage.
redazione planimetria catastale garage : € 800,00
Oneri Totali: **€ 800,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia 8073 e successive varianti.
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: demolizione di un fabbricato e costruzione di quattro edifici residenziali per complessive dieci unità
Presentazione in data 09/07/2002 al n. di prot. 13433
Rilascio in data 01/04/2003 al n. di prot. 8073
Abitabilità/agibilità in data 26/07/2006 al n. di prot. 8073
NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti.

Numero pratica: permesso di costruire 8073.2 e successive varianti.
Intestazione con sede in
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: variante alla c.e. 8073 del 01/04/2003 per la costruzione di quattro fabbricati residenziali per complessivi sedici alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/12/2003 al n. di prot. 27579
Rilascio in data 02/07/2004 al n. di prot. 8073/2
Abitabilità/agibilità in data 26/07/2006 al n. di prot. 8073
NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Numero pratica: permesso di costruire 8073.3
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: variante alla c.e. 8073/2 del 02/07/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/06/2005 al n. di prot. 15823
Rilascio in data 23/11/2005 al n. di prot. 8073/3
Abitabilità/agibilità in data 26/07/2006 al n. di prot. 8073
NOTE: cfr. vedasi allegato "6" - atti legittimanti.

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla comparazione tra il sopralluogo effettuato e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune difformità: al piano primo si rileva che non sono stati realizzati i solai nella camera, nel sottotetto di minori dimensioni e nel vano scale, pertanto detti locali hanno un'altezza difforme ed è necessario procedere alla costruzione di questi solai secondo le altezze legittimate; il medesimo problema delle altezze interne è stato accertato nel sottotetto di minori dimensioni ed anche in questo caso sarà necessario procedere alla costruzione del solaio stesso; dette nuove strutture dovranno essere assicurate in modo stabile alle pareti portanti dell'edificio ed essere strutture inamovibili in ferro o calcestruzzo. Sempre nel sottotetto di minori dimensioni si dovrà procedere alla rimozione degli elementi igienico sanitari in esso alloggiati al fine di ripristinare la sua destinazione, sottotetto e non bagno come utilizzato alla data del rilievo. Dette opere di ripristino si rendono indispensabili in quanto comportano un aumento di volume dell'edificio ed un diverso utilizzo del sottotetto di minori dimensioni, anche in considerazione che la zona ricade sotto il vincolo del Dlgs 42/2004, non permettendone quindi la sanabilità.
Si segnala che la PA a giudizio dello scrivente ha risposto solo parzialmente alle varie richieste, più volte sollecitate, rispondendo in forma ridotta alla e mail del 12 aprile e ignorando le successive, benché sollecitato.
Regolarizzabili mediante: ripristino
ripristini: € 7.500,00
Oneri Totali: **€ 7.500,00**
Note: I valori dei ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre.
Note sulla conformità edilizia: Considerato che l'intervento edilizio che ha permesso l'edificazione delle due unità immobiliari ed ivi del fabbricato ove sono annoverate, è compreso all'interno di un progetto di maggior entità, finalizzato anche alla costruzione di altri fabbricati, lo scrivente tecnico, di seguito relaziona sulla situazione attuale dei progetti ed ivi dell'intera proprietà.
Come relazionato nel lotto 1 della presente perizia, l'intervento è stato acconsentito in virtù del PDC 8073/2003 e seguenti varianti, la costruzione dell'intervento era, ed è subordinata alla demolizione del capannone confinante sul cardinale est, che ne preclude la realizzazione per mancanza di cubatura , per il capannone è stata accesa una polizza fidejussoria che ne prevede la demolizione (cfr. vedasi allegato 6 atti legittimanti comunicazione del comune). A tutt'oggi per quanto comunicato dalla PA gli atti abilitativi risultano decaduti. Si segnala che il capannone dovrebbe essere attualmente proprietà di terzi e non è oggetto della presente perizia.
Il lotto ove sorgono gli immobili è stato oggetto di vari PDC presentati sin dall'anno 2003 ai prot. 8073 e seguenti varianti.
Originariamente il primo progetto prevedeva l'edificazione della volumetria massima permessa

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

dalla capacità edificatoria del terreno che era pari a mc. 2540;
Successivamente in virtù di variante, veniva presentato un progetto di prot.n. 8073/2, che aumentava la volumetria in virtù del "trasporto" della cubatura, ottenuta per demolizione del capannone, edificato sul terreno confinante (mappale 35 subalterno 9, oggi subalterno 12) e che aumentava la capacità, edificatoria dell'intervento , fino ad un massimo di mc. 3768.08, consistenza che sarebbe stata saturata in caso di completamento di quanto previsto dal progetto; questo progetto veniva firmato congiuntamente dagli allora proprietari dei due lotti, e veniva anche stipulata la fidejussione per l'eventuale demolizione del fabbricato previsto in demolizione.
Negli anni successivi venivano presentate diverse varianti, per modifiche interne, recinzioni, ecc., altresì venivano richieste proroghe per la conclusione delle opere.
Nel gennaio di quest'anno, come previsto dall'incarico, si sono rilevate le unità contraddistinte dai subalterni 15 e 16, mentre in precedenza era stato visionato il subalterno 27,che è un'area urbana attualmente non edificata, accertando che a tale data era ancora eretto il capannone previsto in demolizione, e situato nel confinante mappale 35.
Dalla consultazione dagli atti legittimanti, in particolare dalla tavola 1 del PDC 8073/2, si è verificato che in loco sono stati edificati tre dei quattro edifici (NDR. ogni edificio si compone di quattro abitazioni e rispettivi garage) mentre non è mai stato edificato l'edificio ubicato in prossimità del capannone mai demolito (NDR. nell'area urbana contraddistinta dal subalterno 27).
Verificando, dalla consultazione degli elaborati:
- i tre edifici ultimati dovrebbero sviluppare attualmente una cubatura totale di circa mc. 2823.36 (mc. 3764.48/4*3);
- il capannone risulta ancora in essere, pertanto, nessun apporto di volume è ancora stato trasferito all'interno del previsto intervento edilizio;
- la capacità edificatoria originaria ed attuale del lotto risulta pari a mc. 2540;
- pertanto attualmente, in loco risultano in "eccedenza" sul costruito, esclusa la cubatura del capannone da demolirsi, circa mc. 283.36 (differenza tra mc. 2823.36 e mc.2540);
- che nel frattempo, dovrebbe, ma di questo non si ha certezza essere cambiata la proprietà del capannone.
Considerato che:
- le unità immobiliari edificate dovrebbero essere tutte in possesso di regolare certificato di agibilità (NDR: sicuramente quelle oggetto di esecuzione immobiliare con certificato rilasciato il 26 luglio 2006);
- risulta ancora eretto il capannone sul mappale confinante (e che ivi precluderebbe anche l'edificabilità sul subalterno 27 area urbana, per mancanza di cubatura e di distanze tra fabbricati);
- dalla verifica sopra riportata, all'attualità l'intervento edilizio risulta edificato con circa mc. 283.36 in più del consentito (NDR. salvo la demolizione del fabbricato a capannone).
- l'area oggetto di intervento ricade nel perimetro del D.Lgs 42/2004;
- i permessi di costruire relativi al presente intervento da quanto comunicatoci dal comune di Santa Maria di Sala risultano decaduti.
Per quanto sopra relazionato, all'attualità l'intervento edilizio non risulta "conforme" al progettato, infatti, fin'ora sono stati costruiti alcuni edifici, che attualmente presentano una cubatura maggiore a quella permessa dal solo terreno originario; cubatura originaria che poi è stata prevista in ampliamento in virtù del "conferimento" all'interno del terreno della cubatura del capannone che era previsto in demolizione, e mai demolito.
I permessi di costruire per quanto comunicato sono decaduti.
Quindi all'attualità risulta che senza la demolizione del capannone, detto intervento ha gia realizzato una cubatura di circa mc. 283.36 in più. Detta situazione è stata comunicata al comune come da comunicazioni e risposte, ed a tutt'oggi, lo scrivente tecnico deve segnalare che detta cubatura in più dovrebbe gravare sull'intero intervento edilizio in parti eguali, sugli edifici, e che detta situazione risulta non regolarizzabile se considerato che come recita il certificato di destinazione urbanistica detta zona è assoggetta al Dlgs 42/2004. L'eventuale regolarizzazione pertanto è subordinata alla demolizione del capannone edificato nel vicino mappale 35, immobile

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

non oggetto della presente e sul quale esiste una polizza fidejussoria. Si rimanda comunque alla consultazione delle comunicazioni intercorse con il comune di Santa Maria di Sala (cfr. vedasi allegato 12 - comunicazioni).Nell'ipotesi mancata demolizione del capannone, la cubatura non regolarizzabile, ed edificata in più, potrebbe, in un normale, successivo, trasferimento della proprietà anche precludere la regolare trasferibilità e commerciabilità del bene, considerato che questo possiede, quota parte una cubatura maggiore al permesso.
Note generali sulla conformità: il trasferimento comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive o passive degli immobili in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni dei fabbricati dei quali essi sono parte, quali risultano dalla Legge (art. 1117 e seguenti del C.C.) dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio se presente. Si sottolinea nuovamente che l'immobile verrà trasferito con il gravame relativo all'intervento edilizio come esistente e comprensivo di quanto sopracitato relativamente alla mancata demolizione, per ora, del capannone che insiste nel confinante mappale 35 e con la ulteriore, attuale cubatura rilevata come meglio specificato sopra e per la quale non si prevedono decurtazioni sul prezzo considerato che non è possibile confermare la demolizione o meno del fabbricato a destinazione capannone edificato nel confinante mappale 35.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	n. 113 del 14.09.2011 - si rimanda alla consultazione dell'allegato CDU (cfr. vedasi allegato 7 - CDU)
Zona omogenea:	parzialmente in zona residenziale sparsa C1.1 e parzialmente in sottozona agricola E2/1.
Norme tecniche di attuazione:	Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica, gli interventi su tali aree sono disciplinati in particolare dagli articoli 83 bis zone residenziali sparse C1.1, art. 85 zone agricole e art. 89 bis zone di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale (cfr. vedasi allegato "7" - certificato di destinazione urbanistica). Si precisa inoltre che l'area è soggetta a tutela ai sensi del DLgs 42/2004 in particolare art. 142 lettera m "... zona di interesse archeologico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	ELEMENTI CHE POTREBBERO LIMITARNE LA COMMERCIABILITA':si rimanda alla attenta consultazione di tutti i capitoli della presente

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

	perizia con particolare riguardo allo stato rilevato, che non risulta ancora corrispondente al PDC che ne legittima i luoghi e che attualmente come comunicato dal comune competente, ha i titoli abilitativi decaduti, e si rileva una maggior cubatura su tutto l'intervento.
Altro:	Relativamente alla potenzialità acconsentita dal "piano casa" della regione del Veneto considerata che questo ha una scadenza temporale, salvo rinnovi, e non sono certi i tempi di aggiudicazione del presente immobile, altresì in quanto un eventuale ampliamento dell'unità immobiliare sarebbe anche in questo caso, comunque, assoggettato al parere favorevole del condominio, non si ritiene di quantificare l'eventuale aumento di superficie e/o volume permesso, da questo strumento urbanistico.

Si rimanda alle note contenute nel capitolo edilizio e a tutta la presente perizia relativamente alla situazione degli immobili sotto il profilo edilizio/urbanistico con particolare attenzione al progetto previsto per l'intero intervento edilizio e quanto sino ad ora realizzato. L'intervento edilizio per il suo compimento integrale è assoggettato alla demolizione del capannone edificato nel confinante mappale 35 e per il quale è stata stipulata polizza fidejussoria, che oggi potrebbe essere non più efficace.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.

Dette unità immobiliari sono comprese all'interno di un edificio quadri-familiare ultimato verso la metà dell'anno 2006, ubicato in comune di Santa Maria di Sala, alla via Cavin Caselle civ. n. 25/l. L'edificio esternamente risulta di buona architettura e mediocre stato conservativo, si sviluppa su più livelli e più precisamente piano terra e primo/sottotetto, di forma assimilabile ad un rettangolo ed è dotato di accessi plurimi ed esclusivi alle unità immobiliari. La struttura è costituita da muratura in blocchi di laterizio, i solai praticabili in latero cemento (fonte relazione allegato n.1 del pdc n. 8073/2), mentre la copertura è stata realizzata a falde. Internamente l'abitazione si presenta caratterizzata da formazioni di muffa di media entita, che hanno macchiato in alcuni punti le pareti perimetrali, detto fenomeno potrebbe essere riconducibile ad una mala gestione dell'aerazione giornaliera dell'unità immobiliare. L'abitazione (fonte l'ultimo atto abilitativo), si compone complessivamente di una cucina/soggiorno di mq. 25.83, un disimpegno/vano scala di circa mq. 7.23 e di un bagno di circa mq. 4.86, mentre Il piano primo /sottotetto raggiungibile attraverso una scala in piastrelle di gres, si compone di una camera di circa mq. 14.09 con poggiolo di circa mq. 2.87, un disimpegno di circa mq. 2,00, e due sottotetti rispettivamente di circa mq. 25.83 e mq. 4.86 (NDR. all'interno di quest'ultimo alla data del sopralluogo si rilevavano elementi igienico sanitari, come specificato nei successivi capitoli la destinazione di questi ambienti è sottotetto e vano tecnico pertanto dovranno essere utilizzati con le loro destinazioni legittimate). Si segnala che attualmente il sottotetto di minori dimensioni si presenta con altezza difforme dall'atto legittimante, e non sono presenti i solai del vano scala e della camera opere che si prevedono tutti in ripristino compreso il lievo degli elementi igienico sanitari rilevati internamente al sottotetto di minori

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

dimensioni.
Internamente le opere di finitura consistono al piano terra pavimentazione in gres in tutte le stanze compreso il garage le pareti ed i soffitti tinteggiati. Il bagno risulta con pavimentazione in gres, rivestimento che interessa anche gran parte delle pareti, il soffitto è tinteggiato ed a delimitazione delle stanze principali è presente un battiscopa in legno. I locali al piano primo sono rivestiti a pavimento con legno ad esclusione del sottotetto di minori dimensioni che risulta rivestito a pavimento e pareti da piastrelle. Attualmente, prima dei ripristini nel sottotetto di minori dimensioni, nel vano scala e nella camera, il solaio di copertura è caratterizzato da legno con travi a vista.
L'appartamento è dotato di elementi irradianti alimentati da impianto autonomo con la caldaia posizionata esternamente all'edificio. Le porte interne sono in legno così come gli infissi dotati di vetrocamera con scuri esterni. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, scarichi fognari e gli impianti prevalentemente, sono riconducibili all'epoca di costruzione e non risultano reperite le dichiarazione di conformità ai sensi delle normative vigenti, pertanto, sarà necessario procedere con una loro verifica. L'altezza di piano è variabile al piano terra la zona giorno circa m. 2.70, il bagno ed il garage circa ml. 2.40, al piano primo, attualmente si rileva che il sottotetto di maggiori dimensioni ha un'altezza media circa m. 2.19 (NDR. legittima), mentre nel sottotetto di minori dimensioni dovrà essere ripristinata l'altezza interna pari a m. 2.19 (NDR. come da ripristini segnalati) nel vano scala e nella camera, dovranno essere ripristinate le altezze originarie legittimate (NDR. come da ripristini segnalati) mediante costruzione del solaio come previsto nel progetto legittimante.
Il garage, ubicato al piano terra, accessibile anche direttamente dall'abitazione, è di forma assimilabile ad un rettangolo ed ha una superficie di circa mq.15.50 e ha un altezza di circa m. 2.40. Le opere di finitura constano a pavimento in gres, le pareti ed il soffitto risultano tinteggiate, l'ingresso è accessibile da una loggia di circa mq. 4.54, l'accesso è regolato da portone in metallo.
Le due unità immobiliari sono dotate di scoperto sui lati nord ed est, mentre gli altri due affacci risultano in aderenza, corte delimitata da recinzione in rete metallica a maglie su ritti in ferro e dotata di accesso carraio e pedonale in materiale metallico
L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, fognario, termico quest'ultimo alimentato da caldaia posta esternamente all'edificio gli elementi irradianti sono distribuiti in tutti i locali, compresi i sottotetti, alla data del rilievo non sono state esibite le relative certificazioni degli impianti, pertanto sarà necessaria una loro verifica.
(cfr. vedasi allegato "2" e "6" atti legittimanti - documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Immobiliare Armony Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 03467330274 - Residenza: sede in Santa Maria di Sala, via Cavin Caselle 19 - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio

Superficie complessiva di circa mq **110,00**
E' posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 2006
ha un'altezza utile interna di circa m. al piano terra tra i m. 2.40 e m. 2.70, al piano primo variabile come da progetto (a seguito dei ripristini).
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno
Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta internamente in mediocre stato conservativo abbisogna sicuramente di una sanificazione per la formazione di muffe, riconducibili ad una mala gestione dei ricambi d'aria giornalieri indispensabili per mantenere sana l'abitazione.
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Calcolo superfici commerciali:ai fini della superficie si sono considerate le superfici catastali calcolate in virtù del DPR 138/98.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione e garage	sup lorda di pavimento	0	110,00	1,00	110,00	€ 1.281,00
			110,00		**110,00**	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Per quanto è stato possibile accertare, dalla visione della proprietà non risulterebbero necessarie indagini ambientali sul lotto. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: dal 01/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Maiello, in data registrato a Mestre, in data
Note: cfr. vedasi allegato "8" - atto di compravendita.

Identificativo corpo: Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santa Maria Di Sala (VE), LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/I. Occupato da vedi note
Note: Alla data del primo sopralluogo il sig.re (CFR. vedasi allegati 21 – verbale), rappresentante dell'impresa Immobiliare ci comunicava che attualmente l'immobile è occupato, ma dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessun regolare contratto d'affitto (cfr. vedasi allegato "11" - comunicazione Agenzia delle Entrate). Successivamente a seguito della nomina del custode si è svolto un sopralluogo presso l'immobile che risultava occupato da una signora e da suo figlio.

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:***

- contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data iscritto/trascritto a Padova in data cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie..

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie - trattasi di mutuo condizionato

- Ipoteca giudiziale annotata contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 8.203,59 ; A rogito di Tribunale in data Iscritto/trascritto a Padova in data Note: cfr. vedasi allegato "9" - ispezioni ipotecarie.

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: Dalle ricerche effettuate e da quanto comunicatoci dalla occupante dell'abitazione non è mai stato nominato un amministratore di condominio.
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: Per quanto è stato possibile verificare dalla consultazione di atti inerenti altri subalterni si riporta: "Il possesso di quanto venduto è ceduto da oggi e da oggi vantaggi ed oneri saranno a profitto ed a carico della parte acquirente. Insieme all'unità immobiliare urbana sopra descritta vengono altresì compravendute le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà, nonchè in forza dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile con particolare riferimento alla strada di accesso, individuata dal mappale 766 sub 1 comune ai subalterni

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33,35, 36, 38, e 39. Le parti hanno riconosciuto che gli impianti e le utenze, ancorché posti su proprietà privata, restano soggetti alle norme sul condominio, quali servitù reciproche di servizi e sottoservizi, per ciò che concerne manutenzione, riparazione ed ispezione, con conseguente obbligo di consentire le stesse gratuitamente e a prima richiesta, salvo l'obbligo di tempestivo ripristino dei beni e dei luoghi con spese a carico del richiedente, anche ove ricadano su proprietà esclusiva dei singoli condomini"

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

La stima redatta è stata allestita e ivi riferita, alla data della sua sottoscrizione. Per la valutazione si sono applicate sia le norme "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", che gli standard di valutazione dettati dall'International/valutation standard e del codice delle valutazioni. Il più probabile valore non è stato accertato utilizzando il Market Comparison Approach (MCA), procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare per assenza di comparabili certi in data recente. Si è pertanto effettuata una ricerca dei valori su fonti dirette ed indirette con l'ausilio di colleghi, operatori del mercato e agenzie immobiliari, nonchè mediante la consultazione di siti specializzati quali casa.it e immobiliare.it, tenendo in considerazione che quest'ultimi propongono valori da assoggettare poi a trattativa, pertanto maggiori al valore finale in casi di eventuale trasferimento della proprietà. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà, nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate.;
Altre fonti di informazione: Colleghi e operatori del mercato immobiliare società di costruzione e vendita immobili della zona ove insistono gli edifici, comparabili..

8.3.3Valutazione corpi:

Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.910,00.

Destinazione	*Superficie*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1be87327b74

	Equivalente		
abitazione e garage	110,00	€ 1.281,00	€ 140.910,00
Più probabile valore di stima			€ 140.910,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.	Abitazione di tipo civile [A2]	110,00	€ 140.910,00	€ 140.910,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.045,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di unità immobiliare composta da abitazione, garage e scoperto comune a cortile, non si ravvede la possibilità di vendita separata questa se attuata inficierebbe negativamente sul più probabile valore dell'immobile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.

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

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1be27327b74

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 125.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: Dagli accertamenti effettuati sul sito della Regione preposto a tale verifica non è stato reperito il certificato di prestazione energetica. Si segnala che la redazione dell'attestato ha un costo di circa €. 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di unità immobiliare composta da abitazione, garage e scoperto comune a cortile, non si ravvede la possibilità di vendita separata questa se attuata inficerebbe negativamente sul più probabile valore dell'immobile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

allegato "1" - visura camera di commercio;
allegato "2" - documentazione fotografica;
allegato "3" - estratto catastale di mappa;
allegato "4" - visura storica per immobile sub. 27;
allegato "5" - elaborato planimentrico ed elenco subalterni;
allegato 5.1 – planimetrie catastali sub. 15 e 16;
allegato "6" - atti legittimanti e fidejussione;
allegato "7" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "8" - atto di compravendita;
allegato "9" - ispezioni ipotecarie;
allegato "10" - visure storiche per immobile sub. 15 e 16;
allegato "11" - comunicazione Agenzia delle Entrate;
allegato "12" - comunicazione del comune;
allegato "13" - visura per immobile mappale 761;
allegato "14" - comunicazione Enel;
allegato "15" - estratto catastale di mappa;
allegato "16" - visure storiche per immobile;

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

allegato "17" - atti legittimanti + convenzione e fidejussione;
allegato "18" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "19" - atto di compravendita;
allegato "20" - ispezione ipotecaria;
allegato "21" - giuramento;
allegato "22" - verbale di sopralluogo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Trattasi di abitazione e garage dotati di scoperto comune a giardino e camminamenti
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.:** 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Abitazione con garage dotata di scoperto comune alle due unità immobiliari.:** Identificato al catasto Fabbricati : . con sede in , foglio 23, particella 766, subalterno 16, indirizzo via Cavin Caselle, piano T-1, comune Santa Maria di Sala, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie *, rendita € 185,92 Identificato al catasto Fabbricati : con sede in , foglio 23, particella 766, subalterno 15, indirizzo via Cavin Caselle, piano T, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie 20 mq., rendita € 33,31
Valore	Più probabile Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **125.000,00€**

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Lotto: 003 - Trattasi di terreno agricolo - non dotato di accesso dalla pubblica via.

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:

Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commericio.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno agricolo (cfr. vedasi allegato "2" - documentazione fotografica) sito in via Cavin Caselle, detto lotto si sviluppa per una parte a contorno del mappale 766 (cfr. vedasi allegato "3" - estratto di mappa). Si segnala la presenza di un palo dell'Enel e rispettiva servitù (cfr. vedasi allegato "14" - comunicazione enel). Detto terreno di forma assimilabile ad una "L" di superficie catastale mq. 1.480, è censito presso l'Agenzia delle Entrate nel comune di Santa Maria di Sala, al catasto fabbricati, al foglio 23, mappale 761 (cfr. vedasi allegato "13" - visura per immobile). L'immobile viene trasferito compreso ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive degli immobili in oggetto, quali risultano dalla legge e dal titolo di provenienza appresso citato (cfr. vedasi allegato "8" - atto di compravendita). Attualmente il terreno risulta non accessibile dalla pubblica via in quanto non è stata edificata la passata ed è presente un fosso di guardia che si sviluppa parallelamente alla via cavin caselle, il bene risulta dotato di un accesso sul lato est che confina con proprietà di terzi non interessati dalla presente perizia e che dalle indagini effettuate non è stata reperita nessuna servitù di passaggio, pertanto, sarà necessario procedere alla realizzazione della passata per permettere l'accesso alla proprietà. Progetto che era già stato depositato presso la PA ma che oggi per quanto comunicatoci ha perso la sua efficacia perché decaduto, si dovrà procedere alla richiesta, i cui costi come quelli della realizzazione non sono compresi nel più probabile valore di mercato e pertanto a carico dell'aggiudicatario.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia e Padova.
Attrazioni paesaggistiche: Venezia e Padova.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Attrazioni storiche: Venezia e Padova.
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente agricolo sito in LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: sede in
Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commericio.
Note: cfr. vedasi allegato "8" - atto di compravendita.

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: con sede in , sezione censuaria Santa Maria di Sala, foglio 23, particella 761, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 1480, reddito dominicale: € 12,87, reddito agrario: € 7,64
Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "13" - visura per immobile.
Confini: il terreno confina a nord per la maggior parte con il mappale 766 per la rimanente con strada comunale via cavin caselle (NDR. è presente un fossato che non permette l'accesso), a est con il mappale 763, a sud con i mappali 36, 37, 38 e 39 ed a ovest con i mappali 266 e 357 (cfr. vedasi allegato "3" - estratto catastale di mappa).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 8073/2 trattasi di variante alla originaria 8073 che però non prevedeva recinzioni. e successive varianti.
Intestazione: con sede ir + 1
Tipo pratica: Permesso di costruire
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/12/2003 al n. di prot. 27579
Rilascio in data 02/07/2004 al n. di prot. 8073/2
NOTE: cfr. vedasi allegato 6 - atti legittimanti si segnala che sono state fatte solo alcune opere mancano ad esempio la passata sul fossato e l'eventuale cancello. Gli atti abilitativi risultano decaduti pertanto si dovrà procedere alla nuova richiesta di permesso per la realizzazione della passata e di eventuali altri accessi.

Numero pratica: permesso di costruire 8073/3 e successive varianti.
Intestazione: con sede in +1
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: variante alla c.e. 8073/2 del 02/07/2004
Presentazione in data 22/06/2005 al n. di prot. 15823

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Rilascio in data 23/11/2005 al n. di prot. 8073/3
NOTE: cfr. vedasi allegato 6 - atti legittimanti

Numero pratica: permesso di costruire 8073/04 e successive varianti.
Intestazione: + altri
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: modifca recinzioni e varie
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2007 al n. di prot. 3698
Rilascio in data 26/03/2007 al n. di prot. 8073/4
NOTE: cfr. vedasi allegato 6 - atti legittimanti si segnala che sono state fatte solo alcune opere mancano ad esempio la passata sul fossato e l'eventuale cancello. Gli atti abilitativi risultano decaduti pertanto si dovrà procedere alla nuova richiesta di permesso per la realizzazione della passata e di eventuali altri accessi.

Numero pratica: permesso di cotruire 8073/05 e successive varianti.
Intestazione: + altri
Tipo pratica: Permesso a costruire
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/06/2007 al n. di prot. 13375
Rilascio in data 02/08/2007 al n. di prot. 8073/5

NOTE: cfr. vedasi allegato 6 - atti legittimanti si segnala che sono state fatte solo alcune opere mancano ad esempio la passata sul fossato e l'eventuale cancello. Gli atti abilitativi risultano decaduti pertanto si dovrà procedere alla nuova richiesta di permesso per la realizzazione della passata e di eventuali altri accessi.

Numero pratica: permesso di costruire 8073/07
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: rinnovo di permesso di cotruire
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/07/2010 al n. di prot. 13482
Rilascio in data 15/02/2011 al n. di prot. 8073/7

NOTE: cfr. vedasi allegato 6 - atti legittimanti si segnala che sono state fatte solo alcune opere mancano ad esempio la passata sul fossato e l'eventuale cancello. Gli atti abilitativi risultano decaduti pertanto si dovrà procedere alla nuova richiesta di permesso per la realizzazione della passata e di eventuali altri accessi.

4.1.1 *Conformità edilizia:*

agricolo
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla comparazione tra lo stato attuale e quello legittimato si rileva che non è stato tombinato il fosso e realizzato l'accesso carraio dalla via Cavin Caselle, la recinzione come era previsto non ha i paletti in ferro ma in cls e non è presente la siepe.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla comparazione tra lo stato attuale e quello legittimato si rileva che non è stato realizzato l'accesso carraio e la rispettiva

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

passata dalla via Cavin Caselle, la recinzione come era previsto non ha i paletti in ferro ma in cls e non è presente la siepe. Si dovrà procedere alla sostituzione dei paletti e alla presentazione di nuovo progetto per la realizzazione della passata-, costi questi non quantificati nella presente perizia considerato che in fase di progettazione potrebbero essere adottate diverse soluzioni per l'accessibilità al lotto quale ad esempio di dotarlo di mero passaggio pedonale e non carraio, con una spesa sicuramente diversa che da quella che oggi si quantificherebbe, pertanto il più probabile valore di mercato non considera nessun costo di realizzazione della passata. Ma comprende invece essendone già decurtati i costi per la sostituzione dei pali e l'installazione della siepe.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	n. 113 del 14.09.2011 - si rimanda alla consultazione dell'allegato CDU
Zona omogenea:	parzialmente in sottozona agricola E2/1 con fascia di rispetto stradale di via Cavin Caselle e parzialmente in sottozona agricola E2/1.
Norme tecniche di attuazione:	(cfr. vedasi allegato "7" - certificato di destinazione urbanistica). Si precisa inoltre che l'area è soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 in particolare art. 142 lettera m "... zona di interesse archeologico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si segnala che l'area è interessata per la costruzione delle recinzioni dai medesimi progetti che hanno permesso l'edificazione dell'originario mappale 766.

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.

Trattasi di terreno agricolo, sito in via Cavin Caselle. Detto lotto alla data del sopralluogo risulta recintato su tutti i lati mediante recinzione composta in parte con paletti in cls e rete plastificata a maglie, da una parte costituita da massetto, rete metallica a maglie e riti in ferro; ad est ove è confinante con edificio di terzi è presente un cancello che comunica con altra proprietà, quest'ultima non oggetto della presente

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

esecuzione.
Attualmente il terreno risulta inaccessibile per mancata realizzazione di una passata (legittimata dagli atti allora presentati in comune, e che per quanto comunicatoci dalla PA risultano decaduti), altresì si rileva l'esistenza di un accesso carraio posizionato (NDR. rappresentato graficamente negli atti legittimanti reperiti in comune) nel lato est e che confina con il mappale 763, dalle indagini effettuate, per quanto è stato possibile accertare, non si è reperita l'eventuale costituzione di servitù passaggio su detto fondo. All'interno del terreno, attualmente per la maggior parte a prato, con piccola porzione di viti, e alberature, si rileva la presenza di un palo enel con rispettiva servitù (cfr. vedasi allegato "14" - comunicazione enel), altresì sono presenti oggetti di risulta quali assi in legno ed una giostra per bambini. Considerata la presenza di giochi per bambini nonchè legna e materiali di risulta, ed il prato ben tenuto si presume che qualcuno se ne prenda cura.
La proprietà di forma assimilabile ad una "L" si sviluppa su una superficie catastale di mq. 1480 (cfr. vedasi allegato "13" - visura per immobile), considerato che la proprietà è inaccessibile non è stato possibile un rilievo al suo interno ma bensì con vista dall'esterno, pertanto, ai fini della superficie e delle dimensioni si considerano quelle citate nella visura catastale nonchè negli atti legittimanti che si allegano alla presente.L'immobile viene trasferito compreso ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive degli immobili in oggetto, quali risultano dalla legge e dal titolo di provenienza appresso citato (cfr. vedasi allegato "8" - atto di compravendita).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di · **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: sede in - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.

Superficie complessiva di circa mq **1.480,00**
il terreno risulta di forma assimilabile ad una L ed orografia pianeggiante
Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: il terreno risulta ordinato con prato erboso ed alberature curate
Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ai fini del calcolo della consistenza, si fà riferimento alla superficie catastale attualmente agli atti, pertanto la superficie complessiva dei lotti è pari a mq. 1.480. La superficie sotto riportata è quella catastale rilevata dalle visure.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup lorda di pavimento	0	1.480,00	1,00	1.480,00	€ 20,00
			1.480,00		**1.480,00**	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Per quanto è stato possibile accertare, dalla visione della proprietà non risulterebbero necessarie indagini ambientali sul lotto. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: con sede in dal 01/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Maiello, in data ; registrato a Mestre, in data
Note: cfr. vedasi allegato 8 - atto di compravendita

Identificativo corpo: Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.
agricolo sito in Santa Maria Di Sala (VE), LOTTO 1 e 3 via Cavin Caselle snc., mentre il LOTTO 2 via Cavin Caselle civ. n. 25/l. Occupato da alla data del sopralluogo si rilevava che il cancello comunicante con altra proprietà era aperto, il terreno era ben tenuto denotando che qualcuno lo cura, ed erano presenti alcuni materiali di risulta

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro Derivante da: verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari in data iscritto/trascritto a Padova in data cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di credito cooperativo dell'alta padana contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000 ; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data ; Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 ispezioni ipotecarie trattasi di mutuo condizionato

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 140000;
Importo capitale: € 8.203,59 ; A rogito di Tribunale in data , , , ,
Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie

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: non segnalate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di terreni non assoggettato a condominio, pertanto sprovvisto di amministratore.
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: Per quanto è stato possibile verificare dalla consultazione di atti inerenti ad altri subalterni si riporta quanto verificato: "Il possesso di quanto venduto è ceduto da oggi e da oggi vantaggi ed oneri saranno a profitto ed a carico della parte acquirente. Insieme all'unità immobiliare urbana sopra descritta vengono altresì compravendute le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà, nonchè in forza dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile con particolare riferimento alla strada di accesso, individuata dal mappale 766 sub 1 comune ai subalterni 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33,35, 36, 38, e 39. Le parti hanno riconosciuto che gli impianti e le utenze, ancorché posti su proprietà privata, restano soggetti alle norme sul condominio, quali servitù reciproche di servizi e sottoservizi, per ciò che concerne manutenzione, riparazione ed ispezione, con conseguente obbligo di consentire le stesse gratuitamente e a prima richiesta, salvo l'obbligo di tempestivo ripristino dei beni e dei luoghi con spese a carico del richiedente, anche ove ricadano su proprietà esclusiva dei singoli condomini"

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

La stima redatta è stata allestita e ivi riferita, alla data della sua sottoscrizione. Dalle ricerche effettuate non sono stati reperiti comparabili relativi a vendite di immobili similari e pertanto lo scrivente tecnico ha analizzato le proposte di offerta in vendita di immobili similari, e adottando il criterio comparativo riferito a immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella zona circostante. Si è quindi proceduto anche con stima sintetica per comparazione

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

con beni similari utilizzando il parametro del metro quadrato. Si consideri che il mercato immobiliare sta attraversando uno dei periodi più negativi degli ultimi anni; questo sia a livello di compravendite che a livello di valori. Il numero di compravendite ha subito negli ultimi anni una drastica diminuzione a seguito delle condizioni economiche e della difficoltà di accesso al credito. Dalla consultazione dei dati che sono pubblicati periodicamente si rileva un abbassamento dei prezzi di mercato, un calo nel numero delle compravendite e un allungamento dei tempi per la conclusione delle stesse; tutti fattori che hanno e stanno, assieme alla stagnazione dell'economia, influendo ulteriormente su un abbassamento generalizzato dei valori medi. Al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato ci si è confrontati con altri pareri, sentiti operatori del mercato nella zona, colleghi, e imprenditori agricoli, nonchè dalle indagini attraverso fonti dirette ed indirette, si ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno possa essere individuato nei valori medi degli scoperti pertinenziali di abitazioni più che al mero più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, attestato quindi in €. 20.00 al mq. Si ritiene che detto appezzamento di terreno, nelle condizioni in cui è stato visionato senza capacità edificatoria, possa avere una mera destinazione quale verde privato a giardino. Ai fini della stima considerato che detto terreno non può essere paragonato ad un terreno agricolo coltivabile, ma avrebbe più le caratteristiche di un terreno pertinenziale si ritiene congruo un valore di €. 20.00 al mq. che per la superficie catastale di mq. 1480 sommano arrotondati €. 29.600,00.
Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, ed è a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà, nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate.;
Altre fonti di informazione: Colleghi e operatori del mercato immobiliare società di costruzione e vendita immobili della zona ove insistono gli edifici, comparabili..

8.3.3Valutazione corpi:

Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.. agricolo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 29.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreno	1.480,00	€ 20,00	€ 29.600,00
Più probabile valore di stima a vista dell'intero corpo			€ 29.600,00

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Valore complessivo intero € 29.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.	agricolo	1.480,00	€ 29.600,00	€ 29.600,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.960,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: considerata la destinazione dell'appezzamento, non si ritiene che una vendita frazionata della proprietà sia conveniente sotto l'aspetto valutativo dell bene.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34a2f8e01d6bf1beb7327b74

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.

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: considerata la destinazione dell'appezzamento, non si ritiene che una vendita frazionata della proprietà sia conveniente sotto l'aspetto valutativo del bene.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

allegato "1" - visura camera di commercio;
allegato "2" - documentazione fotografica;
allegato "3" - estratto catastale di mappa;
allegato "4" - visura storica per immobile sub. 27;
allegato "5" - elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
allegato 5.1 – planimetrie catastali sub. 15 e 16;
allegato "6" - atti legittimanti e fidejussione;
allegato "7" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "8" - atto di compravendita;
allegato "9" - ispezioni ipotecarie;
allegato "10" - visure storiche per immobile sub. 15 e 16;
allegato "11" - comunicazione Agenzia delle Entrate;
allegato "12" - comunicazione del comune;

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

allegato "13" - visura per immobile mappale 761;
allegato "14" - comunicazione Enel;
allegato "15" - estratto catastale di mappa;
allegato "16" - visure storiche per immobile;
allegato "17" - atti legittimanti + convenzione e fidejussione;
allegato "18" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "19" - atto di compravendita;
allegato "20" - ispezione ipotecaria;
allegato "21" - giuramento;
allegato "22" - verbale di sopralluogo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Trattasi di terreno agricolo - non dotato di accesso dalla pubblica via.
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.:** 1/1 di y - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Terreno agricolo delimitato da recinzioni ed attualmente inaccessibile direttamente dalla pubblica via, si segnala la presenza di un palo enel e rispettiva servitù regolata da atto.:** Identificato al catasto Terreni : . con sede in , sezione censuaria Santa Maria di Sala, foglio 23, particella 761, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 1480, reddito dominicale: € 12,87, reddito agrario: € 7,64
Valore	Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **26.000,00€**

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Beni in **Pianiga (VE)**
Località/Frazione
Via Veneto snc.

Lotto: 004 - Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale.

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:

Residenza: sede in
Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commericio.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreni edificabili di forma irregolare di superficie catastale complessiva di mq. 14.975, siti in Pianiga, alla via Veneto snc. (cfr. vedasi allegato "2" - documentazione fotografica), l'attuale ingresso all'area avviene dalla via stazione, posta a nord della proprietà e ricadente nel confinante comune di Mirano. I terreni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, nel comune di Pianiga, al catasto terreni al foglio 12, mappali 644, 645, 646, 648 e 649 (cfr. vedasi allegato "15" - estratto di mappa). Il trasferimento delle proprietà avverrà a corpo e compreso ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive degli immobili in oggetto, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza appresso citati (cfr. vedasi allegato "19" - atto di compravendita e atti di provenienza).
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico limitato 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: nn.
Servizi offerti dalla zona: zona industriale/artigianale (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Importanti centri limitrofi: Venezia e Padova.
Attrazioni paesaggistiche: Venezia e Padova.
Attrazioni storiche: Venezia e Padova.
Principali collegamenti pubblici: ingresso autostrada Mirano 5,5 km., stazione di Ballò 350 m

Ident. corpo: Terreni edificabili assoggettati a PDL artigianale / industriale.

sito in Via Veneto snc.
Terreni edificabili assoggettati a piano di lottizzazione con destinazione artigianale / industriale. A seguito della stipula di convenzione, oramai decaduta, in loco sono già state effettuate diverse opere previste dalla convenzione stessa come di seguito descritto.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: sede in -
Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.
Note: cfr. vedasi allegato "19" - atto di compravendita e atti di provenienza

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: con sede in , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 644, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 11240, reddito dominicale: € 89,86, reddito agrario: € 58,05
Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "16" - visure per immobile.
Confini: il mappale 644 confina a nord con il comune di mirano altri mappali, a est con mappali 645 e 648 (mappali oggetto di esecuzione), a sud con mappale 697 e ad ovest per la minor parte con mappale 701 e la rimanente con il comune di Mirano (cfr. vedasi allegato "15" - estratto catastale di mappa).

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: con sede in , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 645, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1860, reddito dominicale: € 14,87, reddito agrario: € 9,61
Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "16" - visure per immobile.
Confini: Il mappale 645 confina a nord con il comune di Mirano altri mappali, a est con mappali 646 e 648 (oggetto di esecuzione), a sud con mappale 648 (oggetto di esecuzione) ed a ovest con mappale 644 (oggetto di esecuzione) (cfr. vedasi allegato "15" - estratto catastale di mappa).

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: con sede in , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 646, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1470, reddito dominicale: € 11,75, reddito agrario: € 7,59
Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "16" - visura per immobile.
Confini: il mappale 646 confina a nord con il comune di Mirano altri mappali, ad est e sud con mappale 647 e ad ovest con mappale 645 (oggetto di esecuzione) (cfr. vedasi allegato "15" - estratto catastale di mappa).

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: con sede in S , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 648, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 1,76
Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "16" - visure per immobile.
Confini: il mappale 648 confina a nord con mappale 645 (oggetto di esecuzione) a est con mappale 647 e 649 (oggetto di esecuzione), a sud con mappale 697 e ad ovest con mappale 644 e 645 (oggetto di esecuzione).

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: con sede in , foglio 12, particella 649, indirizzo via provinciale nord, piano T, comune Pianiga, categoria area urbana, consistenza 65 mq.
Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "16" - visura per immobile.
Confini: il mappale 649 confina a nord ed a ovest con mappale 648 (oggetto di esecuzione), a est con mappale 190 e a sud con mappale 697 (cfr. vedasi allegato "15" - estratto catastale di mappa).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001 - permesso di costruire 74/06
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: realizzazione ponte di accesso
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/02/2006 al n. di prot. 821
Rilascio in data 07/12/2006 al n. di prot. 58255

NOTE: per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici competenti di detto documento non è stata reperita la fine lavori sarà pertanto necessario procedere con la sua regolarizzazione. cfr. vedasi allegato "17" - atti legittimanti.

Numero pratica: 002 - permesso di costruire prat. ed. n. 28/2007 e successive varianti.
Intestazione: con sede in

Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: piano di lottizzazione artigianale in zona D1/16 denominato
Presentazione in data 15/01/2007 al n. di prot.
Rilascio in data 07/04/2008 al n. di prot. 36/2008

NOTE: Detta pratica è caratterizzata da diverse integrazioni, dal permesso di costruire 36/2008 e da diverse determinazioni del comune si allegano i documenti reperiti presso la PA e che sono parte integrante della pratica in oggetto, si rileva che in più occasioni la pratica veniva sospesa e/o era oggetto di richieste di proroga. cfr. vedasi allegato "17" - atti legittimanti.

Numero pratica: 003 - S.C.I.A. - per completamento opere
Intestazione: con sede in
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: per completamento opere per ultimazione piano di lottizzazione autorizzato con PdiC 36/2008
Presentazione in data 08/10/2015 al n. di prot. 18133

NOTE: A seguito della richiesta del comune di Pianiga in data 28 agosto 2015 ove si segnalava che il pdc n.36/2008 era decaduto nel 2012, veniva presentata la presenta S.C.I.A. in data 8/10/2015 si ritiene che detto documento avrà perso efficacia alla data di aggiudicazione del presente lotto. cfr.

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

vedasi allegato "17" - atti legittimanti.

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Note sulla conformità edilizia: Dalle indagini effettuate presso il comune di Pianiga, settore edilizia privata, si è accertato che negli anni passati tra il 2007 e il 2015, sono stati presentati alcuni progetti per la realizzazione di opere di urbanizzazione. A tutt'oggi sono state realizzate solo una parte delle opere previste, pertanto si ritiene che detti permessi abbiano perso efficacia.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	si rimanda alla consultazione dell'allegato Certificato di destinazione urbanstica (cfr. vedasi allegato 18 - CDU)
Zona omogenea:	P.I. attività artigianale e industriali D1/16, il mappale 644 ricade in ZTO Fc/20 verde attrezzato, P.A.T. ricadono in area di Urbanizzazione Consolidata, all'interno dell'ATO 2 Idustriale Cazzago.
Norme tecniche di attuazione:	cfr. vedasi allegato "18" - certificato di destinazione di urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione, quella allora stipulata nell'anno 2008 ha oramai perso la sua efficacia e sarà pertanto necessario procedere a nuova convenzione, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	Si rimanda alla lettura dell'allegata convenzione vedasi allegato 17 (cfr. vedasi allegato 17 - atti legittimanti convenzione e fidejussione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Se si, di che tipo?	/
Rapporto di copertura:	50% della superficie
Altezza massima ammessa:	8 m.
Volume massimo ammesso:	5618.92 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	i dati relativi alla superficie e volume sono quelli dedotti dai progetti depositati, relativamente all'altezza massima considerato che all'epoca è stata richiesta una deroga per un'altezza maggiore lo scrivente tecnico non avendo certezza dell'eventuale variazione considera l'altezza massima prevista dalle norme vigenti.

Note sulla conformità:
Trattasi di un intervento in fase di realizzazione, con lavorazioni relative alla urbanizzazione della zona che sono state interrotte e che necessitano di ultimazione si segnala che la convenzione stipulata dieci anni orsono risulta decaduta; nel 2015 è stata presentata una DIA la cui validità sicuramente avrà perso efficacia alla data di aggiudicazione del presente lotto. Si allega il CDU invitando il possibile aggiudicatario a verificare presso la PA l'eventuale volontà della stessa amministrazione nel voler convenzionare ulteriormente l'intervento, ed in particolare a verificare eventuali nuove norme che potrebbero essere subentrate dall'anno della stipula ad oggi, e che modificherebbero la convenzione stessa. Si ritiene che sarà necessario procedere a nuova fidejusione, in quanto quella esistente potrebbe essere decaduta.
Note generali sulla conformità: Si rimanda all''attenta consultazione del certificato di consultazione urbanistica nonchè della convenzione relativamente agli impegni allora assunti per quanto riguarda cessioni e monetizzazione aree sottolineando che detta area oltre ai vincoli citati nel cdu ricade all''interno del vincolo archeologico ai senti del D.Lgs. 42/2004.

Descrizione: di cui al punto Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale

Trattasi di terreni edificabili, siti in Pianiga alla via Veneto snc. (cfr. vedasi allegato "2" - documentazione fotografica) accessibili dalla via Stazione nel confinante comune di Mirano, mediante una passata che attraversa il fosso esistente. La proprietà è caratterizzata oggi, a sud da una recinzione in pali in ferro e rete metallica a maglie, alcuni confini sono caratterizzati da una canaletta. Il terreno risulta pianeggiante e si rileva la presenza di alcune opere di urbanizzazione e uno scavo (si presume nel mappale 646) di grandi dimensioni, dalla consultazione dei progetti detta area prevedeva la formazione di un invaso di raccolta acque. In loco, per quanto è stato possibile verificare, considerato che il terreno risulta coperto da erba, sono presenti i marciapiedi, i pali dell'illuminazione, alcuni pozzetti dei sotto servizi: dalla consultazione della documentazione depositata presso la PA diverse opere previste sono già state realizzate quelle che ancora necessitano di realizzazione/finitura vengono citate su un atto dell'anno 2015. Dalla consultazione (ndr. per impossibilità di verifica in loco salvo indagini invasive di costo sostenuto) della scia dell'anno 2015 le opere che dovevano essere ultimate consistevano nella realizzazione di blinder e tappeto d'usura sia per la sede stradale, area di manovra, parcheggi e marciapiede, il cablaggio dell'impianto di illuminazione stradale, la sistemazione del verde, il collaudo dei sotto servizi, la realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale.
Dette opere sono state detratte dal più probabile valore di mercato pertanto restano a carico, così come

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

tutti gli altri costi dell'ultimazione dell'opera, dell'aggiudicatario.
Lo scrivente tecnico nell'impossibilità di verificare puntualmente le opere in loco esistenti fa espresso riferimento a quelle previste nel computo metrico estimativo allegato al progettato piano di lottizzazione presentato presso la pubblica amministrazione così come fa espresso riferimento per le opere mancanti a quanto previsto dalla scia del 2015.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di I · **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: sede in - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "1" - visura camera di commercio.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di terreno pianeggiante ove sono state effettuate alcune opere previste dal piano di lottizzazione, assoggettato a convenzione oramai decaduta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dalla consultazione degli atti legittimanti, nonché dagli elaborati grafici di progetto, dalle determine del comune è possibile verificare quelli che erano i dati di progetto allora previsti. Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile, lo scrivente tecnico procederà alla simulazione di costruzione dell'edificio secondo quelle che erano le aspettative dell'allora progettato. Nella relazione tecnica del PDL vengono elencate: "il progetto prevedeva (cfr. vedasi allegato 17 - atti legittimanti) la realizzazione di un lotto, denominato L1 di mq. 11237,83, sul quale insisterà un edificio di superficie coperta di mq. 5618,92 (50% del lotto). Per i dati tecnici i criteri sono quelli previsti dalla L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni. Con previsione di rispetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in ragione del 10% dell'intera superficie (mq. 22.094,144). Nel progettato caso le secondarie erano previste per il 4.1684 % ed il restante 5.8316% veniva monetizzato. In virtù della previsione di progetto, lo scrivente tecnico ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato quantifica sulla potenzialità edificatoria massima acconsentita di mq. 5618,92 così come citato negli atti legittimanti allora presentati, in ossequio degli accordi stipulati nella convenzione (NDR. oramai decaduta), delle condizioni dettate dalle varie delibere del comune, dai pareri degli enti e quant'altro contenuto nella documentazione legittimante negli anni presentata e che in parte viene allegata alla presente relazione nell'allegato 17; Per l'individuazione del più probabile valore, al mq. moltiplicato per la superficie complessiva del terreno, ed sommando a questo il valore delle opere finora realizzate sulla base del computo metrico nonchè i costi di realizzazione della passata, quantificazioni quest'ultime che vengono deprezzate in virtù della loro vetustà considerato che sono quasi passati 10 anni dalla loro realizzazione (NDR. deprezzamento assunto dai coefficienti di vetustà editi dal sole 24 ore). Si consideri che i costi per l'ultimazione delle opere di lottizzazione mancanti, edificazione del capannone, oneri, allacciamenti, collaudi, eventuale convenzione, fidejussioni, ecc così come i costi per l'ultimazione della opere elencate nella SCIA del 2015, pertanto per tutto quello non ora eseguito e fino all'ultimazione delle opere e alla realizzazione dell'eventuale edificio sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, che pertanto si aggiudicherà i terreni con tutte le opere fino ad ora eseguite. Dalle indagini effettuate presso operatori di mercato, colleghi, imprenditori del settore, metodologia utilizzata a causa del mancato reperimento di comparabili certi, lo scrivente tecnico ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area, considerato il particolare momento economico nonché l'avvenuto spostamento del casello autostradale che fino al 2008 circa era posto in prossimità dell'area e che oggi invece è stato realizzato a Mirano, penalizzando così l'agevole comunicazione con l'arteria autostradale denominata A4, possa individuarsi in €. 88,00 al mq. sull'area di intervento di mq 11237,84 con potenzialità edificatoria pari alla percentuale del 50% di detta superficie e che permetterà pertanto la realizzazione di un edificio di superficie pari a 5618,92 mq., a questo più probabile valore verranno sommati i costi sostenuti per la realizzazione parziale delle opere nonché quelli della passata. Si riassume:

€. 88,00 x mq. 11237,84		€. 988.938,72
Costi opere eseguite		€. 124.200,00
	sommano	€. 1.113.129,92

Lo scrivente tecnico ritiene doveroso procedere ora con due ipotesi relativamente al più probabile valore sopracitato: - nella prima il più probabile valore dei terreni è quello sopra citato; - nella seconda ipotesi, il

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

più probabile valore viene calcolato nella percentuale del 68 % (ndr. detta percentuale è quantificata sulla medesima percentuale che i terreni della oggetto della presente di complessivi mq. 14.975,00 hanno in proporzione alla superficie totale dell'abitato pari a mq. 22.094,144); al valore così calcolato vanno aggiunti i costi sostenuti per la realizzazione della passata e delle opere fino ad ora effettuate nella lottizzazione (NDR. cosi come citato nell'atto di acquisto ove i costi erano previsti a totale carico della società esecutata) così come da computo metrico estimativo allora depositato, entrambi quest'ultimi valori sono assoggettati alla vetusta, si riassume €. 88,00 x mq. 11237,84 x 68% €. 672.478,33
Costi opere eseguite €. 124,200,00
sommano €. 796.678,33
Lasciando all'ill.mo sig.re Giudice ogni considerazione in merito sull'attribuzione del più probabile valore finale dei beni.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Per quanto è stato possibile accertare, dalla visione della proprietà non risulterebbero necessarie indagini ambientali sul lotto.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: con sede in dal 17/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Maiello, in data registrato a Venezia, in data trascritto a Padova, in data
Note: cfr. vedasi allegato "19" - atto di compravendita.

Identificativo corpo: Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale
sito in Pianiga (VE), Via Veneto snc. 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:***

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro
Derivante da: verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data iscritto/trascritto a Padova in data
5; cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Verona contro
Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00 ; A rogito di notaio Maiello Salvatore in data Iscritto/trascritto a Padova in data
Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie-

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 8.203,59 ; A rogito di Tribunale in data
Iscritto/trascritto a Padova in data ; Note: cfr. vedasi allegato 9 - ispezioni ipotecarie.

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: non segnalate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di terreni
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: quelle riportate nella convenzione allegata
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: quelle riportate nella convenzione allegata
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

La stima redatta è stata allestita e ivi riferita, alla data della sua sottoscrizione. Considerata l'assenza di comparabili, Il più probabile valore è stato individuato attraverso l'attribuzione dei valori medi per immobili similari considerato che dalle ricerche effettuate non sono emersi atti di compravendita recenti. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

persona la proprietà, nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto. Considerato che trattasi di area assoggetta a Piano di Lottizzazione, con convenzione decaduta, lo scrivente tecnico ha provveduto a individuare il più probabile valore di mercato dei terreni secondo i valori medi attribuiti a capannoni con destinazione commerciale/artigianale. Tutti i costi per la realizzazione dell'edificio, così come quelli necessari per il completamento della lottizzazione, delle spese tecniche, di collaudo, di ultimazione delle opere sono escluse dalla presente perizia ed a carico dell'aggiudicatario. Considerato che il PDL era convenzionato oltreche ad anche a terze persone (NDR: come citato nella convenzione) lo scrivente tecnico individua due più probabili valori di mercato che vengono descritti quali ipotesi 1 ed ipotesi 2.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia/Padova;
Uffici del registro di Venezia/Padova;
Ufficio tecnico di Pianiga;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate.;
Altre fonti di informazione: Operatori del Mercato e/o colleghi operanti in zona, impresari edili..

8.3.3Valutazione corpi:

Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale.
Altro Metodo di Valorizzazione.
si rimanda alla consultazione del paragrafo consistenza.
si rimanda alla consultazione del paragrafo consistenza. Lo scrivente tecnico ritiene doveroso procedere ora con due ipotesi relativamente al più probabile valore sopracitato: - nella prima il più probabile valore dei terreni è quello sopra citato pari ad €. 1.113.129,92; - nella seconda ipotesi, il più probabile valore viene calcolato nella percentuale del 68 % (ndr. detta percentuale è quantificata sulla medesima percentuale che i terreni della oggetto della presente di complessivi mq. 14.975,00 hanno in proporzione alla superficie totale dell'abitato pari a mq. 22.094,144); al valore così calcolato vanno aggiunti i costi sostenuti per la realizzazione della passata e delle opere fino ad ora effettuate nella lottizzazione (NDR. cosi come citato nell'atto di acquisto ove i costi erano previsti a totale carico della società esecutata) così come da computo metrico estimativo allora depositato, entrambi quest'ultimi valori sono assoggettati alla vetusta, si riassume €. 88,00 x mq. 11237,84 x 68% €. 672.478,33
Costi opere eseguite €. 124.200,00
sommano €. 796.678,33
Lasciando all'ill.mo sig.re Giudice ogni considerazione in merito sull'attribuzione del più probabile valore finale dei beni.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ipotesi 1^ più probabile valore corpo			€ 1.113.129,00
Ipotesi 2 più probabile valore corpo			€. 796.678,33

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio*	*Valore diritto e*

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77322b74

			ponderale	*quota*
Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale		0,00	€ 1.113.129,00	€ 1.113.129,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

1^ ipotesi Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (nella seconda ipotesi €. 39.833,92) € 55.656,45

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

Giudizio di comoda divisibilità: I terreni fanno parte di un comparto e non si ravvede la possibilità di una vendita separa in quanto se attuata inficerebbe negativamente sul prezzo di realizzo.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale

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

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

1^ ipotesi più probabile valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.060.000,00**

2^ ipotesi più probabile valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 757.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01dbf1beb77327b74

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: I terreni fanno parte di un comparto e non si ravvede la possibilità di una vendita separa in quanto se attuata inficerebbe negativamente sul prezzo di realizzo.

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Allegati
allegato "1" - visura camera di commercio;
allegato "2" - documentazione fotografica;
allegato "3" - estratto catastale di mappa;
allegato "4" - visura storica per immobile sub. 27;
allegato "5" - elaborato planimentrico ed elenco subalterni;
allegato 5.1 – planimetrie catastali sub. 15 e 16;
allegato "6" - atti legittimanti e fidejussione;
allegato "7" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "8" - atto di compravendita;
allegato "9" - ispezioni ipotecarie;
allegato "10" - visure storiche per immobile sub. 15 e 16;
allegato "11" - comunicazione Agenzia delle Entrate;
allegato "12" - comunicazione del comune;
allegato "13" - visura per immobile mappale 761;
allegato "14" - comunicazione Enel;
allegato "15" - estratto catastale di mappa;
allegato "16" - visure storiche per immobile;
allegato "17" - atti legittimanti + convenzione e fidejussione;
allegato "18" - certificato di destinazione urbanistica;
allegato "19" - atto di compravendita;
allegato "20" - ispezione ipotecaria;
allegato "21" - giuramento;
allegato "22" - verbale di sopralluogo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74

Regime fiscale della vendita: soggetto ad iva

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale.
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale:** 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Terreni edificabili assoggettati a PDL con destinazione artigianale / industriale:** Identificato al catasto Terreni : .. con sede in , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 644, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 11240, reddito dominicale: € 89,86, reddito agrario: € 58,05 Identificato al catasto Terreni : L. con sede in , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 645, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1860, reddito dominicale: € 14,87, reddito agrario: € 9,61 Identificato al catasto Terreni : .. con sede in , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 646, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 1470, reddito dominicale: € 11,75, reddito agrario: € 7,59 Identificato al catasto Terreni : L. con sede in , sezione censuaria Pianiga, foglio 12, particella 648, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 1,76 Identificato al catasto Fabbricati : .. con sede in , foglio 12, particella 649, indirizzo via provinciale nord, piano T, comune Pianiga, categoria area urbana, consistenza 65 mq.
Valore	1^ - ipotesi più probabile valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **1.060.000,00€** 1^ - ipotesi più probabile valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 757.000,00 €**

Data generazione:
30-05-2018 19:05

(Il professionista)
Geom. Cristiano Invaso

Firmato Da: INVASO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 621a9de34e2f8e01d6bf1beb77327b74