

## Tribunale di Venezia

---

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **305/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2019 ore 10:00

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 -  
10 - 30,**

**Lotto 002 - foglio 4 mappale 49 sub. 5,**

**Lotto 003 - foglio 4 mappale 49 sub. 7-8-9-29,**

**Lotto 004 - foglio 4 mappale 49 sub. 28**

**Esperto alla stima:** geom. Mauro Calandra  
**Codice fiscale:** CLNMRA74A06G2730  
**Studio in:** Via Genova 15 - 30170 Mestre  
**Telefono:** 0415316318  
**Fax:** 0415316318  
**Email:** mauroca@libero.it  
**Pec:** mauro.calandra@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Giovanni Pascoli 55-56-57 - Le Crete - Quarto D'altino (VE) - 30020

### Descrizione generica:

Città metropolitana di Venezia

Regione Veneto

Popolazione 8.094 abitanti

Superficie 28,33 km<sup>2</sup> Densità 285,71 ab./km<sup>2</sup>

Zona sismica 3

Zona Climatica E

---

**Identificativo Lotto:** 001 - foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30

---

**Corpo foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina ENEL):**

Quarto D'altino (VE) CAP: 30020 frazione: Le Crete, via Giovanni Pascoli 55

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro ██████████ Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE E' ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro ██████████ Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data 07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn. 48401/11853.

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.452.271,00**



**Identificativo Lotto:** 002 - foglio 4 mappale 49 sub. 5

**Corpo foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo:** Quarto D'altino (VE) CAP: 30020 frazione: Le Crete, via Giovanni Pascoli 55

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE È ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data 07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn. 48401/11853

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 489.271,00**



**Identificativo Lotto:** 003 - foglio 4 mappale 49 sub. 7-8-9-29

**Corpo foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29 Abitazione con garage, ex locale controllo merci, area scoperta:** Quarto D'altino (VE) CAP: 30020 frazione: Le Crete, via Giovanni Pascoli 56- 57

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE È ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data 07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn. 48401/11853

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 125.958,80** cui si trova:



**Identificativo Lotto:** 004 - foglio 4 mappale 49 sub. 28

**Corpo foglio 4 mappale 49 sub.28 Terreno "area scoperta":** Quarto D'altino (VE) CAP: 30020 frazione: Le Crete, via Giovanni Pascoli 5

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE È ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data 07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn. 48401/11853

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 26.039,20**  
cui si trova:



## Sommario

Riassunto Perizia.....	2
Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	8
Quesiti.....	8
<b>Lotto: 001 - foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30.....</b>	<b>11</b>
<b>Capannone con annesso ufficio – centrale termica e cabina Enel.....</b>	<b>11</b>
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	<b>11</b>
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale.....	<b>11</b>
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	<b>11</b>
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica.....	<b>13</b>
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza.....	<b>18</b>
<b>Risposta al sesto punto del quesito.....</b>	<b>18</b>
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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.....	<b>19</b>
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	<b>20</b>
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa.....	<b>22</b>
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati.....	<b>22</b>
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	<b>23</b>
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta.....	<b>23</b>
<b>Lotto: 002 - foglio 4 mappale 49 sub. 5.....</b>	<b>25</b>
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	<b>25</b>
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale.....	<b>25</b>
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	<b>25</b>
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica.....	<b>26</b>
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza.....	<b>29</b>
<b>Risposta al sesto punto del quesito.....</b>	<b>29</b>
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	30
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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.....	<b>30</b>
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	<b>31</b>
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa.....	<b>33</b>
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati.....	<b>33</b>



<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	33
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta .....	33
<b>Lotto: 003 - foglio 4 mappale 49 sub. 7-8-9-29</b> .....	35
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	35
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale .....	35
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	35
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica.....	36
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza .....	41
<b>Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	42
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	42
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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 .....	43
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	43
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa .....	45
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati.....	45
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	45
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta .....	45
<b>Lotto: 004 - foglio 4 mappale 49 sub. 28</b> .....	47
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	47
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale .....	47
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	47
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica.....	48
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza .....	52
<b>Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	52
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	52
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> 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 .....	53
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	53
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa .....	55
<b>Risposta al decimo punto del quesito</b> Elenco Allegati.....	55
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	55
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta .....	55



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

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

**Quesiti**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Con disposizione del 06/02/2019 il sottoscritto geom. Mauro Calandra veniva incaricato di stimare i beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] così identificati nell'atto di pignoramento immobiliare:

Comune di Quarto D'Altino (VE) - Catasto Fabbricati

Via Giovanni Pascoli

foglio 4

mappale 49 sub. 5 cat. F/3

mappale 49 sub. 6 cat. D/1

mappale 49 sub. 7 cat. D/8

mappale 49 sub. 8 cat. A/3

mappale 49 sub. 9 cat. C/6

mappale 49 sub. 10 cat. D/1

mappale 49 sub. 11 cat. D/1

mappale 49 sub. 20 cat. scoperto

mappale 49 sub. 26 cat. D/7

mappale 49 sub. 27 cat. D/7

mappale 49 sub. 28 cat. F/1

mappale 49 sub. 29 cat. scoperto

mappale 49 sub. 30 cat. scoperto

Il sottoscritto svolto il sopralluogo, acquisita la documentazione presso la P.A. ed in particolare presso l'Agenzia dell'Entrate e il Comune di Quanto D'Altino, relaziona quanto segue.





Crete, via Giovanni Pascoli 55

Trattasi di capannone industriale con relativi uffici, dotato di scoperto. I sub. 6, 11 e 10 costituiscono i locali tecnici a servizio dei sub. 26 e 27

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 6, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/1, rendita € 818.00

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/10/1992 in atti dal 08/03/1994 (n.14199.2/1992)

Confini: L'unità confina a sud con il sub 27, a ovest con il sub 26 e 22, a nord con il sub. 22.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 10, scheda catastale 14199, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/1, rendita € 141.97

Ulteriori informazioni: Trattasi di cabina elettrica con superficie di circa mq. 9.30

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/10/1992 in atti dal 08/03/1994 (n.14199.2/1992)

Confini: L'immobile confina a su tutti i punti cardinali dallo scoperto comune identificato dal sub. 30 (cfr. elaborato planimetrico).

Note: L'immobile comprende scoperto comune al sub. 11 e 10 identificato dal sub. 30 (cfr. elaborato planimetrico).

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO - C.F.: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 11, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/1, rendita € 75.40

Ulteriori informazioni: trattasi di cabina ENEL son superficie pari a circa 9.30 mq.

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/10/1992 in atti dal 08/03/1994 (n. 14199.2/1992)

Confini: L'unità confina a est con sub. 10 a nord, sud e ovest con lo scoperto comune sub. 30 ai sub. 10 e 11

Note: L'immobile comprende scoperto comune al sub. 11 e 10 identificato dal sub. 30 (cfr. elaborato planimetrico).

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in MESTRE C.F.: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 26, scheda catastale VARIAZIONE PROT. 000243639 DEL 20/11/2003, indirizzo VIA GIONANNI PASCOLI 55, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/7, rendita € 12.402,00

Ulteriori informazioni: La ragione sociale di intestazione non è aggiornata (cfr. visura catastale).

Derivante da: VARIAZIONE del 20/11/2003 protocollo n. 243639 in atti dal 20/11/2003 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 8395.1/2003)

Confini: L'immobile confina a sud con il sub. 27 a est con il sub. 6 a ovest con il sub. 5 e il sub. 20 (scoperto comune ai sub. 5, 6 e 26).

#### Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: [REDACTED] con sede in MESTRE C.F.: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 27, scheda catastale VARIAZIONE PROT. 639 DEL 1/2003, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 55, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/7, rendita € 10.030,00

Ulteriori informazioni: La ragione sociale di intestazione non è aggiornata (cfr. visura catastale).

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2004 protocollo n. VE0234459 in atti dal 20/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19479.1/2004). VARIAZIONE del 20/11/2003 protocollo n. 243639 in atti dal 20/11/2003 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n.8395.1/2003).

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 6, 26 e 20, a ovest con i sub. 30, 28 e 29, a sud con le p.lle 1045, 1046 e 963.

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti lievi difformità al distributivo interno (pareti e porte). Le canne fumarie del sub 6 di fatto sono assenti.

L'intestazione dei sub. 26 e 27 non è aggiornata. Le unità risultano intestate [REDACTED] con sede in MESTRE.

Regularizzabile mediante: variazione catastale  
variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE STABILIMENTO INDUSTRIALE CON UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE

Rilascio in data 28/12/1973 al n. di prot. 4688

Numero pratica: 89/C057

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: VARIANTE ALLA CONCESSIONE 89/C057-01

Per lavori: ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI VV.F.

Oggetto: variante

Numero pratica: 567/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE LOCALE GRUPPO ELETTROGENO

Presentazione in data 19/01/1987 al n. di prot. 7465/86

Rilascio in data 11/05/1987 al n. di prot.



Numero pratica: 130/73 AGIBILITA'  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: agibilità  
 Note tipo pratica: AGIBILITA' BLOCCO SUD - CENTRALE COND. E TERMICHE.  
 Rilascio in data 16/09/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 130/73 AGIBILITA'  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: agibilità  
 Note tipo pratica: CORPO CENTRALE  
 Rilascio in data 29/04/1980 al n. di prot.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno dei locali sub. 26 e 27 sono state rilevate modeste difformità (spostamento porte, creazione con pareti locale denominato bulloneria). Il sub. 6 presenta delle difformità prospettiche (assenza canne fumarie come da progetto assenza fori finestra sul fronte est). Presenza di tettoia metallica sul fronte sud. Considerata la destinazione d'uso del lotto, e in particolare la circostanza che un eventuale acquirente dovrà adeguare i locali ed impianti alle esigenze dettate dall'attività che vorrà svolgere, si prevede il ripristino come da progetti approvati.

ripristino come da progetti approvati: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	D1.2
Norme tecniche di attuazione:	Z.T.O. D1. 2 ART. 33 - SOTTOZONE "D1" (***)(*****) 1. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni d'uso secondo i tipi edilizi previsti per le seguenti sottozone: D1.1 = classe P2 e P3 dell'abaco dei tipi produttivi: Edifici Laboratorio; D1.2 = classe P4 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni con case accorpate; D1.3 = classe P5 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni con casa isolata; D1.4 = classe P6 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni. 2. Per



le tipologie edilizie conformi a quelle previste per le singole sottozone è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.n.p. massima consentita per ogni edificio secondo il tipo edilizio previsto, anche se il lotto di pertinenza delle unità edilizie esistenti è inferiore alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, al lotto minimo. 3. Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia, al fine di adeguare l'edificio alla tipologia prevista. 4. Nel caso di demolizione con ricostruzione devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone, garantendo comunque la S.n.p. esistente. 5. Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dovranno prioritariamente prevedere l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85. 6. I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori. L'eventuale edificio preesistente deve vincolare una superficie fondiaria corrispondente pari al rapporto di copertura  $Sc/Sf = 0,50$ . 7. La porzione della Z.T.O. D1.4 – prog.1, individuata con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PRG denominati Tav. 13.2.a e Tav. 13.3.a, è destinata a Parco Commerciale ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 13 agosto 2004, n.15. 8. Nella Z.T.O. D1.3 – prog. 6 in località Trepalade, gli interventi di recupero, di completamento e/o di riconversione, dell'insediamento produttivo esistente dovranno essere condotti nel rispetto delle disposizioni contenute nella Scheda K – QA 01, contenuta nell'All. 2 alle presenti N.T.A..

**ABACO 1.b - ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE P4 TITOLO CAPANNONI CON CASA ACCORPATA** - Numero massimo di alloggi per unità produttiva = 1 - Lotto minimo = 1.500 mq. - Superficie coperta massima = 50% - S.n.p. massima per ogni alloggio = 145 mq. - H minima PT - H massima = PT + 1 (ml. 10.00). Altezze diverse potranno essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio



	<p>dell'attività produttiva quali carri-ponte, silos, impianti robotizzati di stoccaggio, ecc. e nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 32, 4° capoverso, delle N.T.A. - Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure in aderenza. - Distanza minima dalla strada = ml. 5.00 oppure in aderenza. - Distanza minima tra i fabbricati = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml. oppure in aderenza. - Distanza minima tra fabbricati all'interno del lotto di proprietà, escluse le pertinenze di cui all'art. 18, <math>= X \geq \sum H \text{ edifici} \times 0,65 \geq 10,00 \text{ mt.}</math> - L'eventuale piano interrato è destinato a depositi o a parcheggio. - Il piano terra è destinato ad attività commerciali, artigianali di servizio, e di produzione, uffici, esposizioni. - Il piano primo è destinato ad attività artigianali, di servizio, uffici, residenza (un solo alloggio per unità produttiva con un massimo di 145 mq. di s.n.p.). L'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività. - E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% della quota alla residenza destinato a posti macchina coperti o garage con un minimo di 15,00 mq. per alloggio. - Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a parcheggi e/o verde pari al 10% della superficie fondiaria, in aggiunta a quello di cui al punto precedente.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina ENEL)**

Trattasi di un capannone destinato con relativi accessori sito in Comune di Quarto d'Altino (VE), località Le Crete. In particolare, il complesso facente parte del presente lotto (sub. 26, 27, 20, 10, 11, 30 e 6) è accessibile dalla strada denominata via Giovanni Pascoli civico 55, mediante ampio accesso carrabile. Precisamente, da via G. Pascoli si accede all'interno dello scoperto comune ai sub. 5, 6 e 26. L'accesso al sub. 26 ed in particolare alla porzione destinata ad uffici avviene attualmente da porzione del sub. 5 (vano di collegamento cfr. elaborato planimetrico), conseguentemente al fine di rendere autonomo il sub. 5 (costituente un lotto autonomo) bisognerà procedere alla chiusura della porta di collegamento e alla creazione di un accesso autonomo dal sub. 20 (area scoperta comune).

Il sub. 26 e il sub. 27 sono costituiti da un unico piano fuori terra. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. prefabbricata.

In particolare all'interno del sub. 26 sono presenti i locali destinati ad ufficio e i locali accessori destinati al personale (spogliatoi con relativi bagni, mensa e sala riunione). La restante parte è destinata all'attività produttiva.

Il sub. 26 è direttamente collegato al sub. 27. Detta porzione ha le stesse caratteristiche costruttive del sub. 26, allo stato attuale risulta destinata ad officina e magazzini.

L'altezza utile dell'area di produzione e magazzini (sub. 26 e 27) è di m. 5.23 circa. I locali uffici hanno una altezza utile di m. 2.96 circa.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato. In particolare, si evidenzia:

I locali uffici presentano pavimenti rivestiti con moquette, pareti rifinite con idropittura e controsoffitti in listelli metallici modulari.

I locali spogliatoi e bagni sono pavimentati con piastrelle in cotto / ceramica, i pavimenti dei locali produzione sono in cemento liscio. Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Il sub. 6 posto ad est rispetto ai sub. 26 e 27 è destinato a locale tecnico, ed è realizzato con struttura in c.a.. All'interno i locali risultano attualmente destinati a centrale di condizionamento e compressori, centrale termica, gruppo elettrogeno e locale pompe. Sul margine sud è presente una tettoia in metallo (trattasi di manufatto non legittimato - non presente negli elaborati grafici rinvenuti presso il Comune).

Il sub. 10 e 11 sono destinati a locali tecnici, in particolare il sub. 11 a cabina elettrica e il sub. 10 a cabina a servizio dell'ente erogatore ENEL.

Gli scoperti come indicati nell'elaborato planimetrico non sono materializzati.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è mediocre ciò in considerazione del fatto che le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

(cfr. documentazione catastale).

**Si precisa che all'atto del trasferimento, dovrà essere previsto che il margine nord ovest dello scoperto esclusivo sub. 27 per tutta la larghezza e per una lunghezza di m. 50.00, dovrà essere gravato di servitù di passaggio per mezzi e pedoni a favore del sub. 28 (lotto n. 4). Servitù di passaggio per mezzi e pedoni dovrà essere costituita anche a carico dello scoperto comune sub. 20 a favore del sub. 28 dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980 - 1982 date agibilità

un'altezza utile interna di circa m. h. media 5.23 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo. Le finiture dei locali destinati ad ufficio risalgono sostanzialmente a l'epoca di costruzione, anche i corpi accessori quali spogliatoi, docce ecc. risalgono a l'epoca di costruzione del fabbricato (cfr. doc fotografica).

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie coperta lorda (compreso murature interne ed esterne) del sub. 26 e 27 è pari a circa mq. 8805 di cui mq 352 circa destinati ad uffici e 1042 mq. circa destinati ad accessori (spogliatoi, mensa, bagni ecc.) Il locale tecnico sub. 6 ha una superficie coperta lorda pari a circa mq. 230. I sub. 10 e 11 hanno una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 20.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** Il terreno dove sorgono i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è pervenuto alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà a seguito atto Notaio Ruggieri Francesco del 3 marzo 1977 rep. 18863 trascritto a Venezia il 14 marzo 1977 ai numeri 1977/3018 **proprietario/i ante ventennio** In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Ruggieri Francesco, in data 03/03/1977, ai nn. 18863; trascritto a Venezia, in data 14/03/1977, ai nn. 1977/3018.

**Identificativo corpo:** foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina enel).

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Quarto D'altino (VE), via Giovanni Pascoli 55 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a VENEZIA il 05/06/2018 ai nn.7027/1T/2018

Tipologia contratto: 8 ANNI, scadenza 31/08/2026

Note: Il contratto di locazione riguarda i sub. 6 - 20 - 26 il canone di € 9.000,00. Nel contratto di locazione si concede il passaggio nello scoperto esclusivo del sub. 27.

(cfr. comunicazione Agenzia Entrate con allegato il contratto di locazione). **il Contratto di locazione è stato registrato in data 5/6/2018 giorno successivo alla notifica del pignoramento.**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE E' ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

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

Nessuna.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro ██████████  
██████████ Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €  
5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data  
07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn.  
48401/11853

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

**Millesimi di proprietà:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si segnala che dalla documentazione rilasciata dall'edilizia privata del Comune di Quarto D'Altino l'impianto fognario è comune a tutti i corpi di fabbrica compreso il sub. 22 (immobile non oggetto di esecuzione posto a confine con il sub. 26)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:**

Si precisa che all'atto del trasferimento, dovrà essere previsto che il margine nord ovest dello scoperto esclusivo sub. 27 per tutta la larghezza e per una lunghezza di m. 50.00, dovrà essere



gravato di servitù di passaggio per mezzi e pedoni a favore del sub. 28 (lotto n. 4). Servitù di passaggio per mezzi e pedoni dovrà essere costituita anche a carico dello scoperto comune sub. 20 a favore del sub. 28 dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**Criterio di stima:**

costo di costruzione deprezzato.

Dalle verifiche svolte non sono state accertate compravendite recenti.

La stima è stata eseguita pertanto mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato

**Fonti di informazione:**

/

**Valutazione corpi:**

**foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina ENEL). Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito), Altro Metodo di Valorizzazione.

costo di costruzione deprezzato. Dalle verifiche svolte non sono state accertate compravendite recenti. La stima è stata eseguita pertanto mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato:

#### COSTO DI COSTRUZIONE E DEPREZZAMENTO

INCIDENZA AREA	15%
----------------	-----

SPESE			
STRUTTURE	SUP.	COSTO A m <sup>2</sup>	TOTALE COSTI
zona edificio destinata a produzione (compreso one amministrativi, di progettazione ecc.)	7213	410	€ 2.957.330.00
zona uffici	352	500	€ 176.000.00
zona spogliatoi bagni ecc.	1042	550	€ 573.100.00
piazzale e camminamenti			€ 200.000.00
locale tecnico in c.a.	230	530	€ 121.900.00
cabina ENEL e cabina elettrica	20	420	€ 8.400.00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE E ONERI			€ 4.036.730.00
INCIDENZA AREA	15%		€ 605.509.50
VALORE A NUOVO			€ 4.642.239.50

DEPREZZAMENTO				
deterioramento fisico	vita media anni	incidenza	valore	vetustà anni
strutture	100	75%	€ 3.027.547.50	36
finiture	30	10%	€ 403.673.00	36
impianti	25	15%	€ 605.509.50	10



Deprezzamenti		€ 4,036.730,00
strutture	€ 1,937,630.40	
finiture <b>(risalenti all'epoca di costruzione)</b>		
impianti	€ 363,305.70	
	€ 2,300,936.10	

<b>valore dell'immobile deprezzato + valore area</b>	<b>€ 2,906,445.60</b>
<b>valore a m<sup>2</sup></b>	<b>€ 328.15</b>

**Valore arrotondato e 2.906.000,00**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 0
Valore corpo	€ 2.906.000
Valore accessori	€ 0
Valore complessivo intero	€ 2.906.000
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.906.000
Valore di stima	€ 2.906.000

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannon e con uffici - centrale termica - cabina ENEL)	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	0,00	€ 2.906.000,00	€ 2.906.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 435.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.500,00
a.p.e	€ -1.000,00



Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per la quota del 100%  
Costi di cancellazione oneri e formalità:

**foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina ENEL)**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.452.271,00**

**Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina ENEL)**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: È PRESENTE L'APE SOLO PER IL SUB. 26 si stima un costo di € 1000,00 per la redazione dell'ape inerente al sub. 27.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per la quota del 100%

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Documentazione fotografica Lotti n. 1-2-3-4  
Tavola 4 mensa e spogliatoi sub. 26 Lotto n. 1.  
Tavola 6 abitazione e locali accessori sub. 7-8-9.  
Tavola 7 uffici sub. 5 Lotto n. 2.  
Tavola 12 lotti n. 1-2-3-4.  
visura camerale esecutato.  
visura mappale 49 sub. 5 lotto n. 2.  
visura mappale 49 sub. 6 lotto n. 1.  
visura mappale 49 sub. 7 lotto n. 3.  
visura mappale 49 sub. 8 lotto n. 3.  
visura mappale 49 sub. 9 lotto n. 3.



visura mappale 49 sub. 10 lotto n. 1.  
 visura mappale 49 sub. 11 lotto n. 1.  
 visura mappale 49 sub. 26 lotto n. 1.  
 visura mappale 49 sub. 27 lotto n. 1.  
 visura mappale 49 sub. 28 lotto n. 4.  
 visura mappale 49 sub. 29 lotto n. 1.  
 visura mappale 49 sub. 30 lotto n. 1.  
 visura terreni p.lla 49 intera particella lotti n. 1-2-3-4.  
 Agibilità abit. custode sub. 7-8-9.  
 Agibilità blocco sud Lotto n. 1.  
 Agibilità corpo centrale Lotto n. 1.  
 APE sub. 26 lotto n. 1.  
 Autorizzazione (GRUPPO ELETTROGENO) Lotto n. 1.  
 comunicazione ag. Entrate contratti di locazione Lotto n. 1 - 3.  
 Concessione 57\_89 lotti n. 1-2-3.  
 Elab. plan. 2010 lotti n. 1-2-3-4.  
 Elaborato grafico 57\_89 lotti n. 1-2-3.  
 elenco sub. 2010 lotti n. 1-2-3-4.  
 estratto mappa lotti n. 1-2-3-4.  
 Licenza lotti n. 1 - 2 - 3.  
 planimetria 49 sub. 5 lotto n. 2.  
 planimetria 49 sub. 6 lotto n. 1.  
 planimetria 49 sub. 7 lotto n. 3.  
 planimetria 49 sub. 8 lotto n. 3.  
 planimetria 49 sub. 9 lotto n. 3.  
 planimetria 49 sub. 10 lotto n. 1.  
 planimetria 49 sub. 11 lotto n. 1.  
 planimetria 49 sub. 26 lotto n. 1.  
 lotto 1\planimetria 49 sub. 27 lotto n. 1.  
 progetto scala sicurezza sub. 5 Lotto n. 2.  
 Tavola 1 Lotti n. 1 - 2 - 3.  
 Tavola 2 Lotti n. 1-2-3.  
 Tavola 3 Lotti n. 1-2-3.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** La vendita trattandosi di bene strumentale e soggetta ad i.v.a. ed imposta di registro nei termini stabiliti dalle normative vigenti.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (oltre sub. 20 scoperto comune al sub. 5, 6 e 26)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina ENEL): 1000/1000 di [REDACTED]</b> [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 - 10 - 30 (capannone con uffici - centrale termica - cabina enel):</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49,



	<p>subalterno 6, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/1, rendita € 818.00</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 10, scheda catastale 14199, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/1, rendita € 141.97</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO - C.F.: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 11, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/1, rendita € 75.40</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] con sede in MESTRE C.F.: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 26, scheda catastale VARIAZIONE PROT. 000243639 DEL 20/11/2003, indirizzo VIA GIONANNI PASCOLI 55, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/7, rendita € 12.402,00</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] sede in MESTRE C.F.: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 27, scheda catastale VARIAZIONE PROT. 639 DEL 1/2003, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 55, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/7, rendita € 10.030,00</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>2.452.271,00 €</b></p>



**Lotto: 002 - foglio 4 mappale 49 sub. 5****Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Quarto D'Altino, località Le Crete. Trattasi di una frazione del Comune di Quarto D'altino (VE), caratterizzata da immobili a ad uso artigianale, industriale e residenziale. La frazione è periferica rispetto al centro del Comune, nelle vicinanze non sono presenti attività di vendita al minuto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale / industriale / residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** trattasi di area periferica sprovvista nelle vicinanze

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali / industriali / residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici assenti nelle vicinanze

**Identificativo corpo:** foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo.

Ufficio [U] sito in Quarto D'altino (VE) CAP: 30020 frazione: Le Crete, via Giovanni Pascoli 55

trattasi di un edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato all'interno completamente al grezzo.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 5, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 55, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria "in corso di costruzione"

Derivante da: VARIAZIONE del 24/11/2011 protocollo n. VE0258286 in atti dal 24/11/2011 ISTANZA 239499/2011 (n. 111320.1/2011)

Confini: L'unità confina a nord con sub. 22 e 20, a est con sub 26 e 20 a sud e ovest con sub. 20.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 130/73 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: e successiva variate approvata il 7 marzo 1985

Per lavori: COSTRUZIONE STABILIMENTO INDUSTRIALE CON UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: scala esterna APPROVATA IL 12/12/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile è completamente al grezzo.

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Ufficio [U]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	D1.2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Z.T.O. D1. 2 ART. 33 - SOTTOZONE "D1" (***)(*****) 1. Tipi di intervento previsti:



manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni d'uso secondo i tipi edilizi previsti per le seguenti sottozone: D1.1 = classe P2 e P3 dell'abaco dei tipi produttivi: Edifici Laboratorio; D1.2 = classe P4 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni con case accorpate; D1.3 = classe P5 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni con casa isolata; D1.4 = classe P6 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni. 2. Per le tipologie edilizie conformi a quelle previste per le singole sottozone è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.n.p. massima consentita per ogni edificio secondo il tipo edilizio previsto, anche se il lotto di pertinenza delle unità edilizie esistenti è inferiore alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, al lotto minimo. 3. Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia, al fine di adeguare l'edificio alla tipologia prevista. 4. Nel caso di demolizione con ricostruzione devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone, garantendo comunque la S.n.p. esistente. 5. Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dovranno prioritariamente prevedere l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85. 6. I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori. L'eventuale edificio preesistente deve vincolare una superficie fondiaria corrispondente pari al rapporto di copertura  $Sc/Sf = 0,50$ . 7. La porzione della Z.T.O. D1.4 – prog.1, individuata con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PRG denominati Tav. 13.2.a e Tav. 13.3.a, è destinata a Parco Commerciale ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 13 agosto 2004, n.15. 8. Nella Z.T.O. D1.3 – prog. 6 in località Trepalade, gli interventi di recupero, di completamento e/o di riconversione, dell'insediamento produttivo esistente dovranno essere condotti nel rispetto delle



	<p>disposizioni contenute nella Scheda K – QA 01, contenuta nell'All. 2 alle presenti N.T.A..</p> <p>ABACO 1.b - ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE P4 TITOLO CAPANNONI CON CASA ACCORPATA - Numero massimo di alloggi per unità produttiva = 1 - Lotto minimo = 1.500 mq. - Superficie coperta massima = 50% - S.n.p. massima per ogni alloggio = 145 mq. - H minima PT - H massima = PT + 1 (ml. 10.00). Altezze diverse potranno essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'attività produttiva quali carri-ponte, silos, impianti robotizzati di stoccaggio, ecc. e nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 32, 4° capoverso, delle N.T.A. - Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure in aderenza. - Distanza minima dalla strada = ml. 5.00 oppure in aderenza. - Distanza minima tra i fabbricati = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml. oppure in aderenza. - Distanza minima tra fabbricati all'interno del lotto di proprietà, escluse le pertinenze di cui all'art. 18, <math>= X \geq \sum H</math> edifici <math>x 0,65 \geq 10,00</math> mt. - L'eventuale piano interrato è destinato a depositi o a parcheggio. - Il piano terra è destinato ad attività commerciali, artigianali di servizio, e di produzione, uffici, esposizioni. - Il piano primo è destinato ad attività artigianali, di servizio, uffici, residenza (un solo alloggio per unità produttiva con un massimo di 145 mq. di s.n.p.). L'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività. - E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% della quota alla residenza destinato a posti macchina coperti o garage con un minimo di 15,00 mq. per alloggio. - Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a parcheggi e/o verde pari al 10% della superficie fondiaria, in aggiunta a quello di cui al punto precedente.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la</b>	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:****Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo**

Trattasi di un edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato, l'accesso avviene dal sub. 20 (scoperto comune ai sub. 5, 6 e 26.) realizzato con struttura portante intelaiata in c.a.

L'immobile in base ai progetti autorizzati dal Comune sarebbe stato destinato ad uffici.

Allo stato attuale all'interno il fabbricato è completamente al grezzo.

I confini delle aree scoperte comune non sono materializzati

(cfr. documentazione fotografica, planimetria catastale e progetti autorizzati dal Comune).

**Si precisa che il sub. 20 scoperto comune, dovrà essere gravato da servitù di per mezzi e pedoni a favore del sub. 28, dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

È posto al piano: int. terra -1 -2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile all'interno è completamente al grezzo (cfr. doc fotografica).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il fabbricato ha una superficie coperta lorda (commerciale) di circa mq. 1200 (cfr. planimetria catastale).

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** Il terreno dove sorgono i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è pervenuto alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà a seguito atto Notaio Ruggieri Francesco del 3 marzo 1977 rep. 18863 trascritto a Venezia il 14 marzo 1977 ai numeri 1977/3018 **proprietario/i ante ventennio** In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Ruggieri Francesco, in data 03/03/1977, ai nn. 18863; trascritto a Venezia, in data 14/03/1977, ai nn. 1977/3018.

**Identificativo corpo:** foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo

Ufficio [U] sito in Quarto D'altino (VE), via Giovanni Pascoli 55 **Libero**

**Risposta al sesto punto del quesito**

## Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE È ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data 07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn. 48401/11853

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

**Millesimi di proprietà:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - nel progetto è previsto l'impianto ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si segnala che dalla documentazione rilasciata dall'edilizia privata del Comune di Quarto D'Altino l'impianto fognario è comune a tutti i corpi di fabbrica compreso il sub. 22 (immobile non oggetto di esecuzione posto a confine con il sub. 26).

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

**Avvertenze ulteriori:** Si precisa che il sub. 20 scoperto comune, dovrà essere gravato da servitù di per mezzi e pedoni a favore del sub. 28, dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

costo di costruzione deprezzato.

Dalle verifiche svolte non sono state accertate compravendite recenti.

La stima è stata eseguita pertanto mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato

### 8.2. Fonti di informazione:

/

### 8.3. Valutazione corpi:

#### foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo. Ufficio [U]

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito), Altro Metodo di Valorizzazione.

costo di costruzione deprezzato. Dalle verifiche svolte non sono state accertate compravendite recenti. La stima è stata eseguita pertanto mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato:

COSTO DI COSTRUZIONE E DEPREZZAMENTO			
INCIDENZA AREA		10%	
SPESE			
STRUTTURE	SUP.	COSTO A m <sup>2</sup>	TOTALE COSTI
uffici (compreso one amministrativi, di progettazione ecc.)	1200	1400	€ 1,680,000.00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE E ONERI			€ 1,680,000.00
INCIDENZA AREA	10%		€ 168,000.00
VALORE A NUOVO			€ 1,848,000.00



DEPREZZAMENTO				
deterioramento fisico	vita media anni	incidenza	valore	vetustà anni
strutture	70	50%	€ 840,000.00	36
finiture		30%	€ 504,000.00	assenti
impianti		20%	€ 336,000.00	assenti
<b>Deprezzamenti</b>			€ 1,680,000.00	
strutture	€ 408,000.00			
finiture	assenti			
impianti	assenti			
	€ 408,000.00			

valore dell'immobile deprezzato + valore area	€ 576,000.00
valore a m <sup>2</sup>	€ 480.00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 576.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 576.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 576.000,00
Valore di stima	€ 576.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo	Ufficio [U]	0,00	€ 576.000,00	€ 576.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 86.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di immobile pignorato al 100%	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo**

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

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

**€ 489.271,00**

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Identificativo corpo: foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Trattadi di edificio in corso di costruzione

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di immobile pignorato al 100%

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Cfr. elenco allegato lotto n. 1

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** La vendita trattandosi di bene strumentale e soggetta ad i.v.a. ed imposta di registro nei termini stabiliti dalle normative vigenti.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - foglio 4 mappale 49 sub. 5
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo:</b> 1000/1000 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà



Identificativo catastale	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub.5 uffici al grezzo:</b> Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED], foglio 4, particella 49, subalterno 5, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 55, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria "in corso di costruzione"
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>489.271,00 €</b>



**Lotto: 003 - foglio 4 mappale 49 sub. 7-8-9-29****Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Quarto D'Altino, località Le Crete. Trattasi di una Frazione del Comune di Quarto D'altino (VE), caratterizzata da immobili a ad uso artigianale, industriale e residenziale. La frazione è periferica rispetto al centro del Comune, nelle vicinanze non sono presenti attività di vendita al minuto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale / industriale / residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** trattasi di area periferica sprovvista nelle vicinanze.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali / industriali / residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici assenti nelle vicinanze

**Identificativo corpo:** foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Quarto D'altino (VE) CAP: 30020 frazione:  
Le Crete, via Giovanni Pascoli 56- 57

trattasi di un edificio di due piani fuori terra con relativo garage oltre locale originariamente destinato al controllo degli accessi e merci. Gli immobili godono di scoperto esclusivo contraddistinto dal sub. 29.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 7, scheda catastale 14199/92, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 56, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/8, rendita € 167

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/10/1992 in atti dal 08/03/1994 (n. 14199.2/1992)

Confini: L'unità confina a nord con l'area scoperta comune sub. 29 (comune ai sub. 7, 8 e 9), a sud con il sub. 8.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 8, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 57, piano T-1, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie 168, rendita € 354.29.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/1992 in atti dal 22/09/1998 (n. 14199.1/1992)

Confini: L'unità confina a nord con il sub. 7, a sud con il sub. 9 a est e ovest con il sub. 29 (scoperto comune ai sub. 7, 8 e 9)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 9, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano terra, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria C/6, classe 6, consistenza 23, superficie 30, rendita € 51.08

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/1992 in atti dal 22/09/1998 (n. 14199.1/1992)

Confini: L'unità confina a nord con il sub. 8 a sud, est e ovest con il sub. 29 (scoperto comune ai sub. 7, 8 e 9).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/73 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: e successiva variate approvata il 7 marzo 1985

Per lavori: COSTRUZIONE STABILIMENTO INDUSTRIALE CON UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DEL 7/2/1984  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: VARIANTE  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 13/12/1983 al n. di prot.  
 Rilascio in data 07/02/1984 al n. di prot.

Numero pratica: ABITABILITA' 130/73  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: agibilità  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Abitabilità/agibilità in data 12/04/1984 al n. di prot. 130/73

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nei progetti licenziati dal Comune, il sub. 7 doveva essere composto da tre locali. Di fatto le pareti sono assenti.  
 c.i.l.a. in sanatoria: € 2.800,00  
 Oneri Totali: € 2.800,00

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	D1.2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Z.T.O. D1. 2 ART. 33 - SOTTOZONE "D1" (***)(***) 1. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni d'uso secondo i tipi edilizi previsti per le seguenti sottozone: D1.1 = classe P2 e P3 dell'abaco dei tipi produttivi: Edifici Laboratorio; D1.2 = classe P4 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni con case accorpate; D1.3 = classe P5 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni con casa isolata; D1.4 = classe P6 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni. 2. Per le tipologie edilizie conformi a quelle previste per le singole sottozone è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano



Regolatore Generale fino a raggiungere la S.n.p. massima consentita per ogni edificio secondo il tipo edilizio previsto, anche se il lotto di pertinenza delle unità edilizie esistenti è inferiore alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, al lotto minimo. 3. Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia, al fine di adeguare l'edificio alla tipologia prevista. 4. Nel caso di demolizione con ricostruzione devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone, garantendo comunque la S.n.p. esistente. 5. Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dovranno prioritariamente prevedere l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85. 6. I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori. L'eventuale edificio preesistente deve vincolare una superficie fondiaria corrispondente pari al rapporto di copertura  $Sc/Sf = 0,50$ . 7. La porzione della Z.T.O. D1.4 – prog.1, individuata con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PRG denominati Tav. 13.2.a e Tav. 13.3.a, è destinata a Parco Commerciale ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 13 agosto 2004, n.15. 8. Nella Z.T.O. D1.3 – prog. 6 in località Trepalade, gli interventi di recupero, di completamento e/o di riconversione, dell'insediamento produttivo esistente dovranno essere condotti nel rispetto delle disposizioni contenute nella Scheda K – QA 01, contenuta nell'All. 2 alle presenti N.T.A..

**ABACO 1.b - ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI CLASSE P4 TITOLO CAPANNONI CON CASA ACCORPATA** - Numero massimo di alloggi per unità produttiva = 1 - Lotto minimo = 1.500 mq. - Superficie coperta massima = 50% - S.n.p. massima per ogni alloggio = 145 mq. - H minima PT - H massima = PT + 1 (ml. 10.00). Altezze diverse potranno essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'attività produttiva quali carri-ponte, silos, impianti robotizzati di stoccaggio, ecc. e nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 32, 4° capoverso, delle N.T.A. - Distanza minima dai



	<p>confini del lotto = ml. 5,00 oppure in aderenza.  - Distanza minima dalla strada = ml. 5.00  oppure in aderenza. - Distanza minima tra i  fabbricati = pari all'altezza dell'edificio più alto,  con un minimo di 10,00 ml. oppure in  aderenza. - Distanza minima tra fabbricati  all'interno del lotto di proprietà, escluse le  pertinenze di cui all'art. 18, <math>= X \geq \Sigma H</math> edifici x  0,65 <math>\geq</math> 10,00 mt. - L'eventuale piano interrato è  destinato a depositi o a parcheggio. - Il piano  terra è destinato ad attività commerciali,  artigianali di servizio, e di produzione, uffici,  esposizioni. - Il piano primo è destinato ad  attività artigianali, di servizio, uffici, residenza  (un solo alloggio per unità produttiva con un  massimo di 145 mq. di s.n.p.). L'ingresso alla  residenza all'interno dell'edificio deve essere  separato da quello delle altre attività. - E'  obbligatorio ricavare appositi spazi a  parcheggio ad uso privato negli edifici nelle  pertinenze degli stessi nella misura non  inferiore a un metro quadrato ogni tre metri  quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50%  della quota alla residenza destinato a posti  macchina coperti o garage con un minimo di  15,00 mq. per alloggio. - Deve inoltre essere  garantita una quantità minima di superficie  destinata a parcheggi e/o verde pari al 10%  della superficie fondiaria, in aggiunta a quello  di cui al punto precedente.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29**

Trattasi di un edificio di due piani fuori terra con copertura piana destinata originariamente ad abitazione del custode dello stabilimento.

Il sub. 8 (abitazione) è composto al piano terra un soggiorno pranzo, una cucina, un ripostiglio un locale lavanderia, un bagno un disimpegno con vano scala per l'accesso al piano primo.

Al piano primo è presente un disimpegno, tre camere da letto e un locale bagno, oltre ampia terrazza.

L'unità è dotata di centrale termica con accesso dall'esterno (impianto di riscaldamento).

Il sub. 9 era destinato a deposito i locali sono dotati di due accessi carrabili protetti da porticato.

Il sub. 7 originariamente era destinato al controllo merci in entrata ed uscita ed è composto da un unico locale comunicante con il vano cucina.

Il fabbricato è dotato di accesso carrabile e da due accessi pedonali fonte via G. Pascoli (civici 56 e 57),

L'area scoperta (sub. 29) non è delimitata nei fronti nord est e sud.

Lo stato manutentivo delle unità (sub. 7, 8 e 9) è pessimo in particolare il fabbricato necessita di completa ristrutturazione.

DESCRIZIONE	SUP. UTILE
CUCINA	20.88
SOGGIORNO	24.72
DIS.	12.07
BAGNO	3.00
DIS.	8.46
BAGNO	5.44
CAMERA	10.64
CAMERA	18.78
CAMERA	12.45
GARAGE	23.10
AREA CONTROLLO	24.53
TERRAZZA	111.96

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1984

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di totale ristrutturazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale degli immobili è calcolata in base ai criteri stabiliti dal DPR 138/1998. Il sub. 7 e



8 vengono conteggiati in ragione del 50% della superficie lorda (compreso muri interni ed esterni).

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP COMMERCIALE
PIANO TERRA			
ABITAZIONE	87.87	1.00	87.87
CENTR. TER.	7.98	0.25	2.00
GARAGE / DEPOSITO	27.77	0.50	13.89
ZONA CONTROLLO	31.44	0.50	15.72
PIANO 1			
ABITAZIONE	69.96	1.00	69.96
TERRAZZA	111.96		
	25.00	0.30	7.50
	86.96	0.10	8.70
PORTICO	26.35	0.30	7.91
PORTICO	13.79	0.30	4.14
SCOPERTO	676.94		
	217.67	0.1	21.77
	459.27	0.02	9.19
TOTALE SUP. COMMERCIALE			248.62

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: QUARTO D'ALTINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

### Risposta al quinto punto del quesito



## Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** Il terreno dove sorgono i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è pervenuto alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà a seguito atto Notaio Ruggieri Francesco del 3 marzo 1977 rep. 18863 trascritto a Venezia il 14 marzo 1977 ai numeri 1977/3018 **proprietario/i ante ventennio** In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Ruggieri Francesco, in data 03/03/1977, ai nn. 18863; trascritto a Venezia, in data 14/03/1977, ai nn. 1977/3018.

**Identificativo corpo: foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Quarto D'altino (VE), via Giovanni Pascoli 56- 57 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2016 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 15/09/2016 ai nn.7299 SERIE 3T

Tipologia contratto: 6 ANNI, scadenza 31/08/2022.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Il contratto di colazione riguarda i sub. 8 e 9 e prevede il rinnovo tacito (cfr. comunicazione Agenzia Entrate con copia contratto).

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE È ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

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

Nessuna.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

##### 6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €



5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data 07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn. 48401/11853

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

**Millesimi di proprietà:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si segnala che dalla documentazione rilasciata dall'edilizia privata del Comune di Quarto D'Altino l'impianto fognario è comune a tutti i corpi di fabbrica compreso il sub. 22 (immobile non oggetto di esecuzione posto a confine con il sub. 26). Si precisa che i confini nord, est e sud dello scoperto comune sub. 29 non sono materializzati.

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Il valore viene determinato in base ai valori O.M.I. (valore medio € 1.225,00 per superficie lorda) con l'applicazione dei coefficienti correttivi che tengono conto dello stato manutentivo dell'immobile (pessimo)

**8.2.2 Fonti di informazione:**



/

**8.3.3 Valutazione corpi:****foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.279,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 304.559,50
VETUSTA' (IMMOBILE DA RISTRUTTURARE COMPLETAMENTE)			€ 152.279,75
Valore corpo			€ 152.279,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 152.279,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.279,75
Valore di stima			€ 152.279,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 4 mappale 49 sub.7- 8-9 e scoperto sub. 29	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 152.279,75	€ 152.279,75

**8.4.4 Adeguamenti 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.	€ 15.227,97
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
Immobile locato detrazione 5%	€ -7.613,98
A.P.E.	€ -350,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di immobile pignorato al 100%

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00



Totale costi di cancellazione: € 329,00

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **125.958,80**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: assente, si stima un costo di € 350,00 per la redazione dell'A.P.E.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di immobile pignorato al 100%

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Cfr. elenco allegato lotto n. 1

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** La vendita trattandosi di bene strumentale e soggetta ad i.v.a. ed imposta di registro nei termini stabiliti dalle normative vigenti.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - foglio 4 mappale 49 sub. 7-8-9-29
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29:</b> 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub.7-8-9 e scoperto sub. 29:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED], foglio 4, particella 49, subalterno 7, scheda catastale 14199/92, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 56, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria D/8, rendita



	<p>€ 167</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 8, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI 57, piano T-1, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie 168, rendita € 354.29</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] con sede in QUARTO D'ALTINO codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 9, scheda catastale 14199/1992, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano terra, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria C/6, classe 6, consistenza 23, superficie 30, rendita € 51.08</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>125.958,80 €</b></p>



**Lotto: 004 - foglio 4 mappale 49 sub. 28****Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Quarto D'Altino, località Le Crete. Trattasi di una Frazione del Comune di Quarto D'altino (VE), caratterizzata da immobili a uso artigianale, industriale e residenziale. La frazione è periferica rispetto al centro del Comune, nelle vicinanze non sono presenti attività di vendita al minuto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale / industriale / residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** trattasi di area periferica sprovvista nelle vicinanze di servizi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali / industriali / residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici assenti nelle vicinanze

**Identificativo corpo:** foglio 4 mappale 49 sub.28.

industriale sito in Quarto D'altino (VE) CAP: 30020 frazione: Le Crete, via Giovanni Pascoli 5

trattasi di area scoperta della superficie catastale di mq. 771

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in MESTRE codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 28, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria area urbana, superficie 771 mq.

Ulteriori informazioni: La ragione sociale di intestazione non è aggiornata (cfr. visura catastale).

Derivante da: VARIAZIONE del 20/11/2003 protocollo n. 243639 in atti dal 20/11/2003 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 8395.1/2003)

Confini: Il terreno confina a sud con il sub. 30 a nord con il sub. 29 a est con il sub. 27 a ovest con via G. Pascoli.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: trattasi di area scoperta (area urbana).

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**industriale**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	D1.2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Z.T.O. D1. 2 ART. 33 - SOTTOZONE "D1" (***)(*****) 1. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni d'uso secondo i tipi edilizi previsti per le seguenti sottozone: D1.1 = classe P2 e P3 dell'abaco dei tipi produttivi: Edifici Laboratorio; D1.2 = classe P4 dell'abaco dei tipi



produttivi: Capannoni con case accorpate; D1.3 = classe P5 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni con casa isolata; D1.4 = classe P6 dell'abaco dei tipi produttivi: Capannoni. 2. Per le tipologie edilizie conformi a quelle previste per le singole sottozone è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.n.p. massima consentita per ogni edificio secondo il tipo edilizio previsto, anche se il lotto di pertinenza delle unità edilizie esistenti è inferiore alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, al lotto minimo. 3. Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia, al fine di adeguare l'edificio alla tipologia prevista. 4. Nel caso di demolizione con ricostruzione devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone, garantendo comunque la S.n.p. esistente. 5. Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dovranno prioritariamente prevedere l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85. 6. I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori. L'eventuale edificio preesistente deve vincolare una superficie fondiaria corrispondente pari al rapporto di copertura  $Sc/Sf = 0,50$ . 7. La porzione della Z.T.O. D1.4 – prog.1, individuata con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di PRG denominati Tav. 13.2.a e Tav. 13.3.a, è destinata a Parco Commerciale ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 13 agosto 2004, n.15. 8. Nella Z.T.O. D1.3 – prog. 6 in località Trepalade, gli interventi di recupero, di completamento e/o di riconversione, dell'insediamento produttivo esistente dovranno essere condotti nel rispetto delle disposizioni contenute nella Scheda K – QA 01, contenuta nell'Al. 2 alle presenti N.T.A..

**ABACO 1.b - ABACO DEI TIPI PRODUTTIVI  
CLASSE P4 TITOLO CAPANNONI CON CASA ACCORPATA - Numero massimo di alloggi per unità produttiva = 1 - Lotto minimo = 1.500 mq. - Superficie coperta massima = 50% - S.n.p. massima per ogni alloggio = 145 mq. - H**



	<p>minima PT - H massima = PT + 1 (ml. 10.00). Altezze diverse potranno essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'attività produttiva quali carri-ponte, silos, impianti robotizzati di stoccaggio, ecc. e nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 32, 4° capoverso, delle N.T.A. - Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure in aderenza. - Distanza minima dalla strada = ml. 5.00 oppure in aderenza. - Distanza minima tra i fabbricati = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml. oppure in aderenza. - Distanza minima tra fabbricati all'interno del lotto di proprietà, escluse le pertinenze di cui all'art. 18, <math>= X \geq \Sigma H</math> edifici <math>x 0,65 \geq 10,00</math> mt. - L'eventuale piano interrato è destinato a depositi o a parcheggio. - Il piano terra è destinato ad attività commerciali, artigianali di servizio, e di produzione, uffici, esposizioni. - Il piano primo è destinato ad attività artigianali, di servizio, uffici, residenza (un solo alloggio per unità produttiva con un massimo di 145 mq. di s.n.p.). L'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività. - E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% della quota alla residenza destinato a posti macchina coperti o garage con un minimo di 15,00 mq. per alloggio. - Deve inoltre essere garantita una quantità minima di superficie destinata a parcheggi e/o verde pari al 10% della superficie fondiaria, in aggiunta a quello di cui al punto precedente.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

Note sulla conformità:



**Descrizione: industriale di cui al punto foglio 4 mappale 49 sub.28**

Trattasi di terreno con superficie nominale pari a mq. 771. L'area sui fronti interni non è delimitata ed è utilizzata come area a verde.

**Si precisa che all'atto del trasferimento, dovrà essere previsto che il margine nord ovest dello scoperto esclusivo sub. 27 per tutta la larghezza e per una lunghezza di m. 50.00, dovrà essere gravato di servitù di passaggio per mezzi e pedoni a favore del sub. 28 (lotto n. 4). Servitù di passaggio per mezzi e pedoni dovrà essere costituita anche a carico dello scoperto comune sub. 20 a favore del sub. 28 dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **771,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il fabbricato ha una superficie coperta lorda (commerciale) di circa mq. 1200 (cfr. planimetria catastale)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana	sup lorda di pavimento	0	771,00	1,00	771,00	€ 38,00
			<b>771,00</b>		<b>771,00</b>	



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** Il terreno dove sorgono i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è pervenuto alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà a seguito atto Notaio Ruggieri Francesco del 3 marzo 1977 rep. 18863 trascritto a Venezia il 14 marzo 1977 ai numeri 1977/3018 **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Ruggieri Francesco, in data 03/03/1977, ai nn. 18863; trascritto a Venezia, in data 14/03/1977, ai nn. 1977/3018.

**Identificativo corpo:** foglio 4 mappale 49 sub.28  
industriale sito in Quarto D'altino (VE), via Giovanni Pascoli 5 **Libero**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 04/06/2018 ai nn. 3882 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/2018 ai nn. 25019/17168; LA TRASCRIZIONE È ANCHE A FAVORE DI EAGLE SPV SRL.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 5.880.000; Importo capitale: € 3.500.000 ; A rogito di DALLA VALLE ALBANO in data 07/11/2006 ai nn. 28971/22191; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2006 ai nn. 48401/11853

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.



**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** TRATTASI TERRENO**Millesimi di proprietà:** TRATTASI TERRENO**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** TRATTASI TERRENO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si segnala che dalla documentazione rilasciata dall'edilizia privata del Comune di Quarto D'Altino l'impianto fognario è comune a tutti i corpi di fabbrica compreso il sub. 22. Si segnala che nel sottosuolo potrebbero essere presenti sottoservizi.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO**Avvertenze ulteriori:** Si precisa che all'atto del trasferimento, dovrà essere previsto che il margine nord ovest dello scoperto esclusivo sub. 27 per tutta la larghezza e per una lunghezza di m. 50.00, dovrà essere gravato di servitù di passaggio per mezzi e pedoni a favore del sub. 28 (lotto n. 4).

Servitù di passaggio per mezzi e pedoni dovrà essere costituita anche a carico dello scoperto comune sub. 20 a favore del sub. 28 dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Il terreno considerato che può essere adattato a complemento dei lotti viene valutato in € 38.00 a mq.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

/

**8.3.3 Valutazione corpi:****foglio 4 mappale 49 sub.28. industriale**

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito), Altro Metodo di Valorizzazione.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	771,00	€ 38,00	€ 29.298,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 29.298,00
Valore corpo			€ 29.298,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.298,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.298,00
Valore di stima			€ 29.298,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 4 mappale 49 sub.28	industriale	771,00	€ 29.298,00	€ 29.298,00

**8.4.4 Adeguamenti 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. € 2.929,80

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

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di immobile pignorato al 100%

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**foglio 4 mappale 49 sub.28**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.039,20

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: foglio 4 mappale 49 sub.28**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: TRATTASI TERRENO



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di immobile pignorato al 100%

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Cfr. elenco allegato lotto n. 1

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** La vendita trattandosi di bene strumentale e soggetta ad i.v.a. ed imposta di registro nei termini stabiliti dalle normative vigenti.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - foglio 4 mappale 49 sub. 28
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub.28:</b> 1000/1000 di [REDACTED] ■ - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo foglio 4 mappale 49 sub.28:</b> Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] con sede in MESTRE codice fiscale: [REDACTED] foglio 4, particella 49, subalterno 28, indirizzo VIA GIOVANNI PASCOLI, piano TERRA, comune QUARTO D'ALTINO (H117), categoria area urbana, superficie 771 mq.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>26.039,20 €</b>

Data generazione:  
14-05-2019 15:05L'Esperto alla stima  
**Mauro Calandra**Pag. 55  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

## Tribunale di Venezia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **305/2018**

data udienza: 17-09-2019 ore 09:30

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Risposta osservazioni

**Lotti 001 - foglio 4 mappale 49 sub. 6 - 26 - 27 - 11 -  
10 - 30,**

**Lotto 002 - foglio 4 mappale 49 sub. 5,**

**Lotto 003 - foglio 4 mappale 49 sub. 7-8-9-29,**

**Lotto 004 - foglio 4 mappale 49 sub. 28**

**Esperto alla stima:** geom. Mauro Calandra  
**Codice fiscale:** CLNMRA74A06G2730  
**Studio in:** Via Genova 15 - 30170 Mestre  
**Telefono:** 0415316318  
**Fax:** 0415316318  
**Email:** mauroca@libero.it  
**Pec:** mauro.calandra@geopec.it



Procediamo a dare i chiarimenti come disposto dal G.E. dott.ssa SILVIA BIANCHI in data 11/07/2019.

***".... chiarimenti in ordine all'effettivo anno di costruzione dei lotti, di modo che lo stesso indichi se conferma o meno, e per quali ragioni, l'indice di vetustà applicato".***

Per quanto concerne il Lotto n. 1, il perito di parte evidenzia che l'anno di costruzione da applicare per il deprezzamento delle strutture è il 1977 e non 1982 anno dell'abitabilità.

A tale scopo richiama un certificato allegato.

Si precisa che nella pec trasmessa dall'avv. [REDACTED] in data 8 luglio 2019 non risulta presente l'allegato richiamato dal CTP.

Ad ogni modo si evidenzia quanto segue.

Il metodo di stima adottato, in considerazione di assenza di atti di compravendita recenti e della destinazione d'uso, è stato quello de costo di costruzione deprezzato.

Il costo di costruzione deprezzato è pari al costo di riproduzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato.

Il deprezzamento scaturisce dalla vita residua teorica rimanente all'elemento oggetto di stima (strutture, finiture impianti), tenuto conto delle eventuali manutenzioni volte alla conservazione e alle eventuali innovazioni eseguite (manutenzioni straordinarie).

In sostanza il metodo di stima in oggetto valuta due parametri:

- Deperimento fisico;
- Obsolescenza funzionale.

In merito a deperimento fisico esso è dato dal progressivo invecchiamento della parte di edificio oggetto di stima, mentre obsolescenza funzionale, rappresenta la perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità, tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti / attuali.

Nel caso in oggetto vetustà e obsolescenza coincidono dato che le strutture, tamponature e divisori sono realizzate con tecniche costruttive attualmente in uso.

Nella voce "strutture" quindi sono compresi anche i tamponamenti interni ed esterni.

L'anno 1977 epoca a detta del CTP della prova dei materiali, riguarda quindi solo le strutture le quali, risultano collaudate nel 1979 dato ricavabile dai certificati di agibilità.

Le date sopra esposto riguardano quindi le sole parti strutturali teoricamente non in esercizio, ciò in considerazione del fatto che il collaudo statico di solito viene eseguito a strutture portanti ultimate ed è volto alla verifica della regolare esecuzione delle strutture.

**L'anno 1982 adottato dal sottoscritto, coincide con la data di effettivo utilizzo del bene e teorico completamento del complesso delle strutture, tamponature, impianti e finiture.**

In merito allo stato di manutenzione indicato in perizia come mediocre, esso si riferisce allo stato complessivo del bene oggetto di stima. Infatti, a pag. 17 della relazione viene riportato:

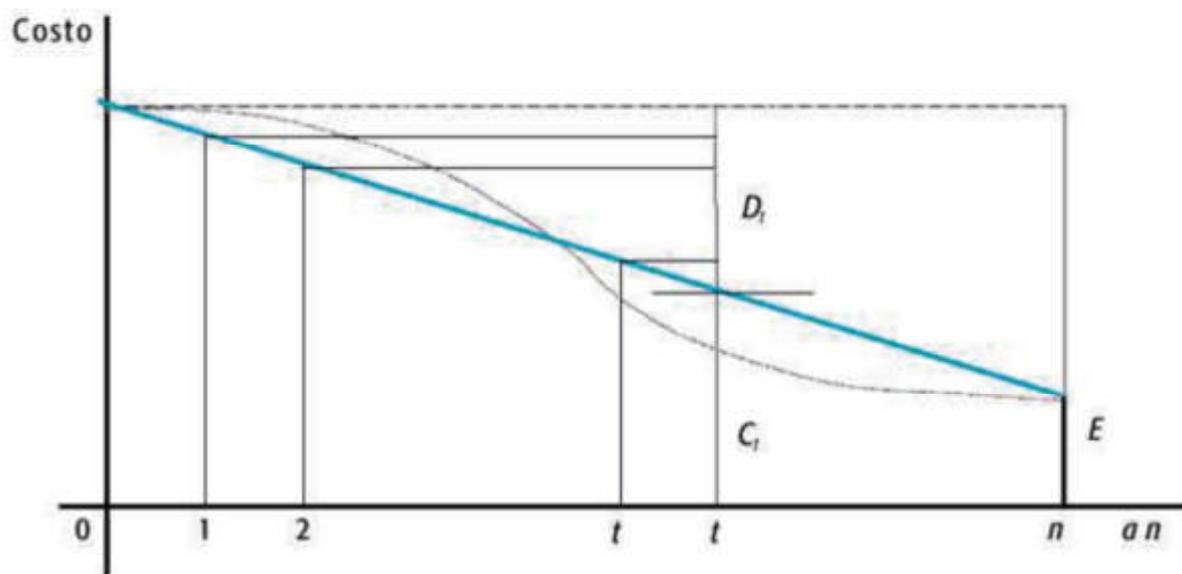
*Lo stato di manutenzione e conservazione generale è mediocre ciò in considerazione del fatto che le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.*

**Le finiture in termini economici, contrariamente a quanto dedotto dal CTP, sono state considerate con valore pari a € 0.00 (cfr. pag. 21 della relazione).**

Il calcolo del valore deprezzato è dato in questo caso da una funzione con andamento lineare e tiene conto come già detto sia della vetustà che della obsolescenza funzionale, **quindi non si concorda con il CTP in merito all'applicazione di un ulteriore coefficiente correttivo inerente alla manutenzione (cfr. pag. 3 delle osservazioni), in quanto di fatto riduce notevolmente il**



valore senza alcuna giustificazione dato che il fattore tempo (vetustà) viene espresso dal numero degli anni residui (cfr. grafico andamento valore tempo), inoltre le strutture non mostrano a vista segni specifici di deterioramento (esempio: armature esposte e copri ferri espulsi).



Il calcolo è esplicitato dalla seguente espressione:

valore a nuovo  $\times$   $\{(1 - (\text{vetustà in anni} / \text{vita media}))\}$

Considerata la vetustà come da perizia (anni 36) il valore sarebbe pari ad € 1.937.630,40 .

Considerata la vetustà con anni 41 (come indicato dal CTP) il valore sarebbe pari ad € 1.786.253,03. Se si applica l'ulteriore riduzione come fatto dal CTP (coefficiente manutenzione 0.80 = 20%) di fatto sarebbe come volere attribuire all'elemento oggetto di valutazione un'età pari ad anni 53 circa quindi nettamente superiore anche ai 41 anni attribuiti dal CTP.

In merito agli impianti non corrisponde a vero quanto dedotto dal CTP.

**In primo luogo, gli impianti elettrici e riscaldamento risultano in buono stato, circostanza rilevabile anche dall'APE (rilasciata nel 2018) allegata in perizia, che evidenzia una classe energetica D (sopra la media: ordinaria classe G – nuovi edifici simili classe B), con impianti installati nell'anno 2000.**

**Considerato che l'immobile è locato e che all'interno di esso viene svolta un'attività artigianale con ausilio di dipendenti, appare evidente supporre che tutti gli impianti debbano essere pianamente mantenuti e periodicamente controllati.**

Come già detto il metodo di stima tiene conto sia della vetustà ma anche della obsolescenza, ecco perché è stata attribuita una vetustà di anni 10 su 25 anni di vita media.

Per i motivi sopra esposti non è condivisibile l'osservazione prodotta dal CTP.

Si ricorda in fine, che il valore complessivo è stato ridotto del 15% per tenere conto anche degli eventuali vizi occulti, detta decurtazione corrisponde a € 435.900,00 (cfr. pag. 21 della relazione).

Per quanto concerne il lotto 2, il CTP evidenzia un errore nell'attribuzione della vetustà espressa in anni.

Infatti, in relazione è stata indicata una vetustà di anni 36 con anno di costruzione pari al 1980, circostanza che porterebbe ad una vetustà di anni 38 e non 36.

La data del 1980 è effettivamente errata. Infatti, il fabbricato in questione non è dotato di agibilità



(trattasi di edificio all'interno completamente al grezzo).

Detto edificio fa parte del progetto iniziale depositato nel 1973 insieme alla costruzione del restante complesso (cfr. tavole 1-2-3), nel 1984 è stata presentata una variante in corso d'opera **che prevedeva anche modifiche strutturali importanti** (cfr. allegato tavola 7) approvata nel 1985. La scala antincendio è stata realizzata nel 1995, **conseguentemente, teoricamente le strutture sarebbero state ultimate almeno nel 1985 (data variante in corso d'opera con modifiche strutturali).**

**Gli anni 36 di vetustà (corrispondenti al 1982) attribuiti appaiono pertanto congrui e cautelativi.**

Per quanto concerne il coefficiente di manutenzione applicato dal CTP (0.60 = 40%) si evidenzia quanto detto per il lotto n. 1 ovvero:

Il fattore anni di vetustà tiene già in considerazione sia la vetustà che l'obsolescenza, quest'ultima praticamente irrilevante dato che trattasi di struttura portante intelaiata costruita con tecnica attuale in uso, conseguentemente la riduzione del 40% appare non giustificata considerato anche che le strutture a vista risultano in buono stato.

Anche in questo caso si evidenzia che il valore è stato ridotto del 15% per tenere conto anche dei vizi occulti corrispondente ad € 86.400,00.

**In conclusione, si conferma per quanto sopra esposto la vetustà indicata in relazione.**

Per quanto concerne il lotto 3, il sottoscritto ha stimato il bene con stima sintetica parametrica, partendo dal valore indicato dall'OMI e attribuendo di fatto un abbattimento pari al 50% (coefficiente 0.50) considerando che l'immobile è completamente da ristrutturare.

In merito al metodo adottato dal CTP si fa fatica a capire la tipologia di stima applicata.

Il CTP evidenzia una vetustà di anni 34 e un coefficiente stato manutentivo pari a 0.5, **nella tabella non viene indicata alcuna espressione matematica (cfr. pag. 5 delle osservazioni), conseguentemente non si capisce come possa giungere al valore di € 100.504,64 dato che € 304.559,50 x 0.50 = € 152.279,75 (stesso valore attribuito dal sottoscritto in perizia).**

Forse il CTP voleva procedere, come per gli altri lotti, con la stima del valore deprezzato, applicando un ulteriore coefficiente riduttivo. Ma in questo caso avrebbe dovuto esplicitare "calcolare" con il metodo illustrato nelle pagine precedenti, il deprezzamento per singola macro-categoria (strutture – impianti - finiture).

**In conclusione, le deduzioni del CTP appaiono non controllabili (mancanza dell'esplicitazione matematica del conteggio / stima eseguita).**

Appare utile evidenziare comunque che **il valore medio attribuito** a nuovo per superficie commerciale in relazione è pari ad € 1.225,00

Il costo di una ristrutturazione pesante per una unità ad uso residenziale è pari a circa € 450.00 a m<sup>2</sup>. Conseguentemente il costo di ristrutturazione sarebbe pari a circa € 450,00 x 248.62 m<sup>2</sup> = € 111.879,00.

Si può pertanto affermare ,che il valore di stima pari a € 152.279,75 + il costo di ristrutturazione € 111.879,00 è pari ad € 264.158,75, inferiore al valore a nuovo / ristrutturato pari ad € 304.559,50.

**In conclusione, il coefficiente di vetustà e la stima eseguita risulta essere congrua.**

\*\*\* \*\* \*\*\*

Il sottoscritto CTU geom. Mauro Calandra rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Distinti saluti.

geom. Mauro Calandra



**Oggetto:** Re: E.I. 305/18 Trib. Venezia [REDACTED]

**Mittente:** "mauro\calandra" <mauro.calandra@geopec.it>

**Data:** 11/10/2019, 13:41

**A:** silvia.girotto@venezia.pecavvocati.it

Buongiorno, Le confermo quanto spiegato al telefono.

In merito al sub 20 esso è comune ai sub. 5-6-26 quindi in riferimento ai lotti va indicato nel lotto 1 e 2

(vedere poi le servitù da inserire indicate in perizia).

Per quanto concerne i canoni dei contratti locativi, essi sono entrambi congrui (trattasi di un refuso nella relazione).

Cordiali saluti geom. Mauro Calandra

Studio tecnico

Geometra Mauro Calandra

Via Genova, 15 30172 Mestre (Ve) – Tel. e Fax 0415316318 Cellulare: 3388833989

E-mail: mauroca@libero.it - posta elettronica certificata: mauro.calandra@geopec.it

P. I.V.A. 03198770277 – Cod. Fis. CLNMRA74A06G273O – Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia n. 2055

Avvertenze ai sensi del Regolamento Europeo, legge 679/2016 GDPR le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario sopra indicato. Qualora riceveste questo messaggio senza essere il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di informarci scrivendo al mittente e procedere immediatamente alla distruzione del messaggio, cancellandolo dal Vostro sistema in quanto non siete i destinatari del messaggio stesso. Costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal Regolamento Europeo, legge 679/2016 GDPR trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, ovvero copiarlo.

Warnings: In accordance with European Regulation, law 2016/679 GDPR the information contained in this email message and/or the file attachment/s, are considered strictly confidential. Their use is allowed exclusively to the recipient indicated above. If you received this message without being the recipient, we kindly ask you to inform us by writing to the sender and proceed immediately to the destruction of the message, deleting it from your system as you are not the recipient of the message; it constitutes conduct contrary to the principles set forth by European Regulations, law 2016/679 GDPR retain the message itself, also disclose in part, distribute it to other subjects, or copy it.