
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA DI PIOVE DI SACCO

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **331/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:
05-07-2019 ore 10:15

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001
COMPENDIO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI,
ALLOGGIO DEL CUSTODE (grezzo) e BLOCCO SERVIZI

Esperto alla stima: Arch. Chiara Scapin
Codice fiscale: SCPCHR64S53F904B
Studio in: VIA MONTE SANTO 9/a
30036 SANTA MARIA DI SALA VE
Telefono: 041487122
Email: scapin@desarchi.it
Pec: chiara.scapin@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene:

Via Del Lavoro 2 Dolo - Arino di Dolo / Cazzago di Pianiga –
(Il bene di cui alla presente procedura trova accesso da via Del Lavoro n.2 in comune di Dolo ma si situa a cavallo dei comuni di Dolo e Pianiga)



Descrizione generica:

Compendio industriale costituito da fabbricati industriali per la lavorazione/cernita di rottami e rifiuti metallici posto a cavallo dei comuni di Dolo e Pianiga, palazzina uffici con alloggio del custo-

Pag. 2



de attualmente a grezzo e blocco servizi (mensa e spogliatoi)

Identificativo Lotto:

001 - COMPENDIO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE e BLOCCO SERVIZI

Corpo

COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE (GREZZO) E BLOCCO SERVIZI SERVIZI:

Dolo (VE) CAP: 30031 frazione: ARINO DI DOLO, Via Del Lavoro 2

Pianiga(VE) CAP. 30030 frazione: CAZZAGO DI PIANIGA

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] ena proprietà
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravami e Oneri

- Pignoramento

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA CORTE D'APPELLO

in data 19/06/2018 ai nn. 4404/2018

iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/07/2018 ai nn. 30385/19419;

Nota:

Il presente pignoramento interessa gli immobili siti in comune di Pianiga ed individuati al

N.C.E.U. foglio 14 part. 2 e

N.C.T. foglio 14 part. 2-1-6 .

- Pignoramento

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA CORTE D'APPELLO

in data 19/06/2018 ai nn. 4404/2018

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/08/2018 ai nn. 26789/18397;



Nota:

il presente pignoramento interessa gli immobili siti in comune di Dolo ed individuati al
N.C.E.U. foglio 2 part. 149 sub. 2 e sub. 3 e
N.C.T. foglio 2 part. 148-149.

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco
[redacted] quale terzo datore di ipoteca,

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000;
A rogito di GOTTARDO GIORGIO in data 05/02/2015 ai nn. 57228/17665;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/02/2015 ai nn. 3722/465;
interviene quale terzo datore di ipoteca

Nota:

Relativo ai beni in Comune di Dolo
N.C.E.U. foglio 2 part. 149 sub. 2-3 e
N.C.T. foglio 2 part 148 -149

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco
contr [redacted]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 168847,91;
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 03/06/2016 ai nn. 3339/2016;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/07/2016 ai nn. 21203/3744;

Nota:

relativa agli immobili siti in comune di Dolo
N.C.E.U. foglio 2 part. 149 sub. 2-3 e
N.C.T. foglio 2 mappale 148

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco
[redacted]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 141370,63; Importo capitale: € 141370,63;
A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 30/05/2017 ai nn. 4289/2017;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/06/2017 ai nn. 18443/3142;



Nota:

Relativo ai beni siti in comune di Dolo
N.C.T. Foglio 2 part. 148 e
N.C.E.U. Foglio 2 part. 149 sub.2 e sub. 3

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco
contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 168847,91;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 03/06/2016 ai nn. 3339/2016;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/07/2016 ai nn. 22363/4063;

Nota:

la presente ipoteca interessa gli immobili siti in comune di Pianiga ed individuati al
N.C.E.U. foglio 14 part. 2 e
N.C.T. foglio 14 part. 1-6

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro
[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000;

A rogito di GOTTARDO GIORGIO in data 05/02/2015 ai nn. 57228/17665;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 11/02/2015 ai nn. 4215/571;

interviene quale terzo datore di ipoteca

Nota:

il presente pignoramento interessa gli immobili siti in comune di Pianiga ed individuati al
N.C.E.U. foglio 14 part. 2 e
N.C.T. foglio 14 part. 2-1-6

Descrizione onere:

VINCOLO DI INEDIFICABILITA';

a rogito di CARLO BUSI in data 09/02/1977 ai nn. 129842;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/02/1977 ai nn. 2212/1743;

Nota:

vincolo di inedificabilità costituito in riferimento alla costruzione di fabbricato residenziale a favore dell'amministratore [REDACTED]



SERVITÙ PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E PER VEICOLI DI QUALSIASI GENERE;

A rogito di ALBERTO TESSIORE in data 19/05/1983 ai nn. 29634;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/06/1983 ai nn. 9520/7688;

Valore lotto:

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

€ 4.626.626,00



Sommario

→ Riassunto perizia	pg.2
→ Sommario	pg.7
→ Quesiti	pg.8
→ Risposta al primo punto del quesito	pg.11
→ Risposta al secondo punto del quesito	pg.11
→ Risposta al terzo punto del quesito	pg.11
→ Risposta al quarto punto del quesito	pg.14
→ Risposta al quinto punto del quesito	pg.21
→ Risposta al sesto punto del quesito	pg.23
→ Risposta al settimo punto del quesito	pg.26
→ Risposta all' ottavo punto del quesito	pg.26
→ Risposta al nono punto del quesito	pg.29
→ Risposta al decimo punto del quesito	pg.29
→ Risposta al undicesimo punto del quesito	pg.29
→ Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg.30
→ allegati	



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:**

Pag. 8



- 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 misura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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



Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Dolo (VE)/Pianiga (VE)
Frazione **ARINO DI DOLO / CAZZAGO DI PIANIGA**
Via Del Lavoro 2
Dolo

Lotto: 001 - COMPENDIO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE e BLOCCO SERVIZI

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

il compendio di cui alla presente procedura interessa un edificio industriale/produttivo attualmente utilizzato per il deposito e la lavorazione/cernita di scarti di lavorazioni ferrose , palazzina uffici, alloggio del custode, allo stato di grezzo avanzato e blocco servizi per dipendenti, mensa e spogliatoi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi –

Pag. 11



area individuata come Veneto City.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: DOLO/PADOVA/VENEZIA.

Principali collegamenti pubblici:

Vicinanza casello autostradale di MIRANO/DOLO 6 km

Vicinanza alla stazione ferroviaria Venezia/Padova/Milano – MIRANO/BALLÒ 4 km

Identificativo corpo:

COMPENDIO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE e BLOCCO SERVIZI.

Opifici [D1] sito in:

Dolo (VE) - cap: 30031 frazione: ARINO DI DOLO - Via del lavoro 2

Pianiga (VE) - cap. 30030 frazione: CAZZAGO DI PIANIGA,

Quota e tipologia del diritto_

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[REDACTED]

sezione censuaria DOLO,
foglio 2, particella 148, qualità PRATO, classe U,
superficie catastale 710 mq.,
reddito dominicale: € 4,57, reddito agrario: € 2,38

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 2, particella 149, subalterno 2,
indirizzo VIA CAZZAGHETTO , piano T, comune DOLO,
categoria D/1,
rendita € 39155,00

Intestazione:

[REDACTED]



foglio 2, particella 149, subalterno 3,
indirizzo VIA CAZZAGHETTO , piano T, comune DOLO,
categoria D/1,
rendita € 1686,00

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

sezione censuaria PIANIGA,
foglio 14, particella 1,
qualità PRATO, classe U, superficie catastale 450 mq.,
reddito dominicale: € 2,76, reddito agrario: € 1,51

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 14, particella 2,
indirizzo via DEL LAVORO, piano T,
comune PIANIGA,
categoria D/1, rendita € 14801,00

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

sezione censuaria PIANIGA, foglio 14, particella 6,
qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2,
superficie catastale 1100 mq,
reddito dominicale: € 7,75, reddito agrario: € 5,11

- la planimetria catastale relativa al foglio 14 mappale 2 del comune di Pianiga non risulta, relativamente allo scoperto, corrispondente allo stato attuale
- la planimetria catastale relativa al foglio 2 mappale 149 sub. 2 del comune di Dolo non risulta, relativamente al distributivo degli uffici individuati ai nn. 8/9/10/14e all'alloggio del custode n. 16 , corrispondenti per distributivo allo stato di fatto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

8/1974 - COMUNE DI DOLO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE E FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Rilascio in data 28/10/1974 al n. di prot. 8

Numero pratica:

V.8/1974 - V.2/1984 - COMUNE DI DOLO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: AMPLIAMENTO DI FABBRICATI INDUSTRIALI IN V.C.O. - IN SANATORIA

Oggetto: AMPLIAMENTO

Presentazione in data 29/12/1983

Rilascio in data 30/06/1986

Abitabilità/agibilità in data 07/08/2007 al n. di prot. 28841/2006.BF/5

Numero pratica:

1732/13156/86 - COMUNE DI DOLO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: OPERE ABUSIVE

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Rilascio in data 19/11/1996 al n. di prot. 13156/86

Numero pratica:

142/96 - COMUNE DI DOLO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E FOROMETRICHE

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Presentazione in data 01/03/1995

Rilascio in data 21/11/1996 al n. di prot. 3699/95

Pag. 14



Numero pratica:

DOMANDA N. 10571 PROT. 7797 - COMUNE DI PIANIGA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: OPERE ABUSIVE: AMPLIAMENTO, NUOVA COSTRUZIONE, CAMBIO D'SUO

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Presentazione in data 02/10/1986

Rilascio in data 21/04/1992

Abitabilità/agibilità in data 10/12/1996 al n. di prot. 2757/96

Numero pratica:

C.E.157/2001 - PRAT.131/2000 - COMUNE DI PIANIGA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA COMPLETAMENTO OPERE

Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE IMPIANTO TECNOLOGICO ABBATTIMENTO RUMORI

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 23/05/2000

Rilascio in data 22/01/2002 al n. di prot. 19028/01

Numero pratica:

1416/96 DECR.107/96 - COMUNE DI PIANIGA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: IMPIANTO TECNOLOGICO PER ABBATTIMENTO RUMORI

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Rilascio in data 27/06/1996 al n. di prot. 4571

Numero pratica:

67/2007 - COMUNE DI PIANIGA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per lavori: SANATORIA PER COSTRUZIONE RECINZIONE E ACCESSI CARRAI

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Rilascio in data 25/05/2007 al n. di prot. 139/2006

Numero pratica:

141/2006 - COMUNE DI PIANIGA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia



Per lavori: REALIZZAZIONE BACINO DI LAMINAZIONE
Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
Rilascio in data 02/08/2006 al n. di prot. 208/2006

Numero pratica:
SCIA 351/2013 - COMUNE DI DOLO
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: POSA BOX PREFABBRICATO
Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
Presentazione in data 20/12/2013 al n. di prot. 28715/2013
nota: collegato aut. paesaggistica n. 161/ap/2013

Numero pratica: CES 39/2006
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
Per lavori: SANATORIA PER COSTRUZIONE RECINZIONE E ACCESSI CARRAI
Oggetto: SANATORIA EDILIZIA
Presentazione in data 02/03/2006 al n. di prot. 5525/2006

Numero pratica: DIA 45/2008
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE SU FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Presentazione in data 14/02/2008 al n. di prot. 45/2008
nota: la pratica è stata prima sospesa per richiesta di integrazioni quindi a seguito della mancata integrazione, archiviata

4.1.1 Conformità edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la situazione esteriore dei capannoni non corrisponde a quanto autorizzato, questo perchè la struttura non è ancora stata completamente rimessa completamente nelle condizioni autorizzate dopo gli eventi atmosferici del 2015, (solo spese tecniche)

Regolarizzabili mediante: completamento delle opere secondo autorizzazioni – Pratica

SCIA per manutenzione straordinaria

Redazione pratica SCIA per manutenzione straordinaria:

€ 2.500,00

Diritti di segreteria :

€ 1.000,00

Oneri Totali:

€ 3.500,00

Pag. 16



- Il distributivo interno al blocco uffici e all'alloggio del custode non rispecchia lo stato attuale e non sono stati rilevati titoli autorizzativi delle varianti(solo spese tecniche)

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria	: € 2.500,00
diritti di segreteria:	€ 500,00
sanzione amministrativa:	€ 1.032,00
Oneri Totali:	€ 4.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G./ P.A.T/P.A.T.I
Zona omogenea:	Comune di Dolo (PATI) zona per Insediamenti Produttivi D ATO 3 Comune di Pianiga zona Artigianale/ Industriale D1/15 parzialmente in zona Agricola E e Residenziale C1/35
Norme tecniche di attuazione:	Comune di Dolo art. 30 N.T.A. - ART. 58 N.T.A. P.A.T.I. Comune di Pianiga art. 24 N.T.O / art. 28 N.T.O /art. 17 N.T.O.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI



Se sì, di che tipo?	area parzialmente costituente strada arginale di scolo consortile e strada ad uso pubblico
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	50%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto
COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE (GREZZO) E
BLOCCO SERVIZI SERVIZI**

Il compendio immobiliare collegato alla presente procedura è composto da lotto di terreno in zona produttiva e per parte marginale in area residenziale ed agricola di catastali 50230 mq. ricadente a cavallo dei comuni di Pianiga e Dolo con soprastanti edifici industriali per lo stoccaggio, la separazione e la lavorazione di rottami ferrosi, annessa palazzina ad uffici, alloggio del custode attualmente al grezzo avanzato, ufficio accettazione, locali di servizio per gli addetti (mensa e spogliatoi), autorimessa e tettoia autorimessa oltre e cabine elettriche a servizio dell'attività.

L'area ha accesso da via del Lavoro in comune di Dolo e il complesso si trova parzialmente in fase di risistemazione a seguito dell'importante tromba d'aria che ha colpito la zona nel 2015. L'area di lavoro è delimitata dai percorsi da un perimetro realizzato in barriere fonoassorbenti in pannelli di calcestruzzo dell'altezza di circa 11 ml.

L'area destinata ai percorsi è pavimentata mentre la zona rimanente è destinata a verde come l'area posta a nord/est destinata al bacino di laminazione.

Il lotto ha forma pressochè regolare, è recintato con pannelli in calcestruzzo, confina ad ovest con Via del Lavoro, a nord con stradina arginale bianca e scolo Pionche ad est e sud con aree edificate prevalentemente residenziali di altra proprietà.

Una piccola parte del lotto in comune di Pianiga rientra in area agricola e in area residenziale. L'area ricade in zona di vincolo idrografico ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04, in vincolo

Pag. 18



paesaggistico dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04, in vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e in parte in vincolo acque pubbliche ai sensi del RR.DD. 523/1904 e 368/1904.

L'area si situa all'interno del perimetro del progetto di programmazione sovra comunale Veneto-city.

L'area recintata è di circa 48750 mq. e i capannoni sviluppano una superficie coperta di circa 8820 mq., oltre ad un impianto di carro ponte che al momento del sopralluogo non è stato rilevato, per un'altezza di circa 11 ml. e sono costituiti da struttura portante in ferro con tamponamenti in calcestruzzo e copertura a due falde in pannelli.

I locali destinati ad ufficio, abitazione del custode e servizi sono costruiti in muratura portante e solai in latero-cemento, hanno altezza media di circa ml. 2,80 copertura a falde e manto di tegole e sviluppano una superficie lorda complessiva circa 640 mq

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva catastale di circa mq **50230,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 11

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

Stato di manutenzione generale:

Mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Al momento parte dei locali destinati all'alloggio del custode posti al piano primo della palazzina uffici, che risultava in buono stato manutentivo e di recente ristrutturazione, si trovava allo stato di grezzo avanzato con impianti, pavimenti e serramenti già posti in opera e in fase di completamento, gli uffici, i servizi mensa e spogliatoi risultavano di recente realizzazione e in uno stato manutentivo buono, l'edificio produttivo risultava in uno stato manutentivo scarso compatibilmente con i danni atmosferici ancora visibili soprattutto sulla copertura e la parte superiore della struttura fonoassorbente.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine di una adeguata valutazione il calcolo della consistenza è stato eseguito sulla base della superficie lorda degli immobili desunta dai documenti in possesso.

La mancanza allo stato attuale di un mercato per immobili di tali dimensioni, aventi le stesse caratteristiche, posizionati nella stessa zona o nelle zone limitrofe ha reso infine impossibile l'applicazione, per la sua valorizzazione, del metodo comparativo, rendendo invece necessaria una stima eseguita secondo il "metodo del costo" mediante applicazione del valore di costruzione del fabbricato, dell'eventuale deprezzamento in funzione della vetustà e dello stato d'uso degli immobili costituenti il compendio, sommato al valore dell'area.

Per gli edifici produttivi, opificio 1 e 2, stimati quali "immobili da ristrutturare", tenendo conto della conformazione, dell'assenza di garanzie per vizi occulti e della situazione di danneggiamento a seguito dei danni subiti nel 2015 nonché dalla vetustà dalle strutture, si ritiene che il valore medio unitario a mq. convenzionale/commerciale possa essere pari a € 200 (pari ad un costo a nuovo di 400 €/mq. deprezzato per vetusta e stato d'uso al 50%) mentre per gli uffici e i locali di mensa e spogliatoio nonché l'abitazione del custode, oggetto di recente ristrutturazione verranno valutati ad un valore medio ponderato al finito di € 750 mq convenzionale/commerciale.

Non sono stati valutati separatamente le cabine elettriche e i locali accessori all'interno del perimetro di lavorazione il cui valore è stato considerato come insito nel costo della struttura produttiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone ad uso produttivo 1 e 2	sup lorda di pavimento	8.820,00	1,00	8.820,00	€ 200,00
uffici	sup lorda di pavimento	305,00	1,00	305,00	€ 850,00
servizi, spogliatoi e mensa	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00	€ 850,00
autorimesse e tettoia autorimesse	sup lorda di pavimento	208,00	0,35	72,80	€ 400,00
abitazione del custode (attualmente allo stato grezzo avanzato)	sup lorda di pavimento	175,00	1,00	175,00	€ 600,00

Pag. 20



Impianto a carroponte	sup lorda di pavimento	6000	1,00	6000	€ 15,00
area scoperta	sup reale lorda	48.750,00	1,00	48.750,00	€ 75,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: DOLO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): € 670,00 mq/L

Valore di mercato max (€/mq): € 810,00 mq/L

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di **atto di compravendita** -

a rogito di CARLO BUSI, in data 10/10/1974,

ai nn. 120766;

trascritto a VENEZIA, in data 11/11/1974, ai nn. 16187/13621.

Nota: relativamente agli immobili di cui al foglio 2 mappali 201 203 429 202 148 149 150 del
Comune di Dolo

Pag. 21



Con Atto di trasferimento a rogito notaio Carlo Busi in data 15.1.1976 rep.125367 trascritto a Venezia in data 10.11.1976 ai n. 15724/12870i beni vengono trasferiti [REDACTED]

Con Atto di trasformazione a rogito notaio Carlo Busi in data 10.11.1992 rep 212238 trascritto a Venezia in data 11.6.1994 ai nn. 12380/8634 i beni vengono trasferiti [REDACTED]

[REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di ATTO DI PERMUTA -
a rogito di CARLO BUSI, in data 28/03/1975,
ai nn. 122211; trascritto a PADOVA,
in data 23/04/1975, ai nn. 5065/4119.

Nota: relativamente agli immobili di cui al foglio 14 mappali1-2-63 del Comune di Pianiga

[REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita -
a rogito di GIULIO ARGENTI, in data 15/10/1976,
ai nn. 51780; trascritto a PADOVA, in data 03/11/1976, ai nn. 15553/12068.

Note: relativamente al foglio 14 mappale n. 6 del Comune di Pianiga

[REDACTED]
dal 27/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita -
a rogito di GIORGIO GOTTARDO,
in data 27/05/2015, ai nn. 57651;
trascritto a PADOVA, in data 08/06/2015, ai nn. 17000/11562.

Nota: relativamente l'immobile sito in comune di Pianiga foglio 14 mappale 203 (fabbricato rurale) di 370 mq. poi fuso con il mappale 2 di mq. 15400 originando il mappale 2 di totali 15770 nel titolo si specifica all'art. 4 "quanto alienato è pervenuto alla parte venditrice in forza di possesso pacifico, continuo, ininterrotto e pubblico ultraventennale non accertato giudizialmente"

Identificativo corpo:

COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI E SERVIZI

Opifici [D1] sito in Dolo (VE), via Del Lavoro 2 Dolo



OCCUPATO [REDACTED]

con contratto di locazione stipulato in data 25/01/2018
per l'importo di euro 15.700,00 con cadenza trimestrale
Registrato a PADOVA ai nn.18012512200839123
Tipologia contratto: 6, scadenza 02/01/2024
Data di rilascio: 02/01/2024

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

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

➤ **Pignoramento**

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco contro
[REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA CORTE D'APPELLO
in data 19/06/2018 ai nn. 4404/2018
iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/07/2018 ai nn. 30385/19419;

Nota:

Il presente pignoramento interessa gli immobili siti in comune di Pianiga ed individuati al N.C.E.U.
foglio 14 part. 2 e
N.C.T. foglio 14 part. 2-1-6 .

➤ **Pignoramento**

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco
[REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA CORTE D'APPELLO
in data 19/06/2018 ai nn. 4404/2018
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/08/2018 ai nn. 26789/18397;

Nota:

il presente pignoramento interessa gli immobili siti in comune di Dolo ed individuati al
N.C.E.U. foglio 2 part. 149 sub. 2 e sub. 3 e
N.C.T. foglio 2 part. 148-149.

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

Pag. 23



6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

➤ **VINCOLO DI INEDIFICABILITA';**

a rogito di CARLO BUSI in data 09/02/1977 ai nn. 129842;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/02/1977 ai nn. 2212/1743;

Nota:

vincolo di inedificabilità costituito in riferimento alla costruzione di fabbricato residenziale a favore dell'amministratore [REDACTED]

➤ **SERVITÙ PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E PER VEICOLI DI QUALSIASI GENERE;**

➤

A rogito di ALBERTO TESSIORE in data 19/05/1983 ai nn. 29634;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/06/1983 ai nn. 9520/7688;

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 Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco
[REDACTED] quale terzo datore di ipoteca,

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000;

A rogito di GOTTARDO GIORGIO in data 05/02/2015 ai nn. 57228/17665;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/02/2015 ai nn. 3722/465;

interviene quale terzo datore di ipoteca

Nota:

Relativo ai beni in Comune di Dolo

N.C.E.U. foglio 2 part. 149 sub. 2-3 e

N.C.T. foglio 2 part 148 -149

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco
[REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 168847,91;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 03/06/2016 ai nn. 3339/2016;

Pag. 24



Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/07/2016 ai nn. 21203/3744;

Nota:

relativa agli immobili siti in comune di Dolo
N.C.E.U. foglio 2 part. 149 sub. 2-3 e
N.C.T. foglio 2 mappale 148

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 141370,63; Importo capitale: € 141370,63;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 30/05/2017 ai nn. 4289/2017;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/06/2017 ai nn. 18443/3142;

Nota:

Relativo ai beni siti in comune di Dolo
N.C.T. Foglio 2 part. 148 e
N.C.E.U. Foglio 2 part. 149 sub.2 e sub. 3

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 168847,91;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 03/06/2016 ai nn. 3339/2016;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 01/07/2016 ai nn. 22363/4063;

Nota:

la presente ipoteca interessa gli immobili siti in comune di Pianiga ed individuati al
N.C.E.U. foglio 14 part. 2 e
N.C.T. foglio 14 part. 1-6

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di Banca Patavina Credito cooperativo di Sant'Elena di Piove di Sacco

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 2400000; Importo capitale: € 1200000;

A rogito di GOTTARDO GIORGIO in data 05/02/2015 ai nn. 57228/17665;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 11/02/2015 ai nn. 4215/571;

interviene quale terzo datore di ipoteca



Nota:

la presente ipoteca interessa gli immobili siti in comune di Pianiga ed individuati al
N.C.E.U. foglio 14 part. 2 e
N.C.T. foglio 14 part. 2-1-6

6.2.2 PIGNORAMENTI : vedi punto 6.1.1

6.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI: nessuna

6.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO : vedi punto 6.1.4

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: l'immobile non è costituito in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:	NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO

Avvertenze ulteriori:

dalle verifiche effettuate presso il Tribunale di Venezia sono emerse le seguenti cause in corso:

R.G. 8537/2016

R.G. 3912/2016

R.G. 915/2019

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La mancanza allo stato attuale di un mercato per immobili di tali dimensioni, aventi le stesse caratteristiche, posizionati nella stessa zona o nelle zone limitrofe ha reso infine impossibile l'applicazione, per la sua valorizzazione, del metodo comparativo, rendendo invece necessaria

Pag. 26



una stima eseguita secondo il "metodo del costo" mediante applicazione del valore di costruzione del fabbricato, dell'eventuale deprezzamento in funzione della vetustà e dello stato d'uso degli immobili costituenti il compendio, sommato al valore dell'area.

Per gli edifici produttivi, opificio 1 e 2, stimati quali "immobili da ristrutturare", tenendo conto della conformazione, dell'assenza di garanzie per vizi occulti e della situazione di danneggiamento a seguito dei danni subiti nel 2015 nonché dalla vetustà dalle strutture, si ritiene che il valore medio unitario a mq. convenzionale/commerciale possa essere pari a € 200 (pari ad un costo a nuovo di 400 €/mq. deprezzato per vetusta e stato d'uso al 50%) mentre per gli uffici e i locali di mensa e spogliatoio nonché l'abitazione del custode, oggetto di recente ristrutturazione verranno valutati ad un valore medio ponderato al finito di € 750 mq convenzionale/commerciale.

Non sono stati valutati separatamente le cabine elettriche e i locali accessori all'interno del perimetro di lavorazione il cui valore è stato considerato come insito nel costo della struttura produttiva.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA / PADOVA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di Comuni di DOLO E PIANIGA.

8.3.3 Valutazione corpi:

COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI E SERVIZI. Opifici [D1]

Stima dell'intero corpo € 5.160.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
capannone ad uso produttivo 1 e 2	8.820,00	€ 200,00	€ 1.764.000,00
uffici	305,00	€ 850,00	€ 259.250,00
servizi, spogliatoi e mensa	88,00	€ 850,00	€ 74.800,00
autorimesse e tettoia autorimesse	72,80	€ 400,00	€ 29.120,00

Pag. 27



abitazione del custode (attualmente allo stato grezzo avanzato)	175,00	€ 600,00	€ 105.000,00
Impianto carroponte	6000,00	€ 15,00	€ 90.000,00
area scoperta	48.750,00	€ 75,00	€ 3.656.250,00

Stima dell'intero corpo	€ 5.160.000,00
Valore corpo	€ 5.160.000,00
Valore complessivo intero	€ 5.160.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.160.000,00
Valore di stima	€ 5.160.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI, casa del custode E SERVIZI	Opifici [D1] =====	€ 5.160.000,00	€ 5.160.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.032,00
- Presenza contratto d'affitto (10%) € -520.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI E SERVIZI

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 940,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 804,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 940,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 3.342,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 4.626.626,00

8bis Classamento energetico dell'immobile: non presente

Identificativo corpo:

COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE E BLOCCO SERVIZI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE E BLOCCO SERVIZI	€ 4.626.626,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

doc.1	nomina C.T.U.
doc.2	schema planimetric
doc.3	certificati di destinazione urbanistica comune di Dolo e Pianiga
doc.4	visure catastali
doc.5	planimetrie catastali
doc.6	estratti mappa comune di Dolo e Pianiga
doc.7	titoli edilizi comuni di Dolo e Pianiga
doc.8	ispezioni ipotecarie
doc.9	titoli di proprietà
doc.10	titoli costituzione di servitù
doc.11	documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita sottoposta ad IVA



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - COMPENDIO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI , ALLOGGIO DEL CUSTODE (GREZZO) e BLOCCO SERVIZI
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI E SERVIZI: 1/1 d [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo COMPENDIO INDUSTRIALE, PALAZZINA UFFICI, ALLOGGIO DEL CUSTODE E BLOCCO SERVIZI:</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] sezione censuaria DOLO, foglio 2, particella 148, qualità PRATO, classe U, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 4,57, reddito agrario: € 2,38</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 2, particella 149, subalterno 2, indirizzo VIA CAZZAGHETTO , piano T, comune DOLO, categoria D/1, rendita € 39155,00</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 2, particella 149, subalterno 3, indirizzo VIA CAZZAGHETTO , piano T, comune DOLO, categoria D/1, rendita € 1686,00</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] sezione censuaria PIANIGA, foglio 14, particella 1, qualità PRATO, classe U, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 2,76, reddito agrario: € 1,51</p>

Pag. 30



Valore	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 14, particella 2, indirizzo via DEL LAVORO, piano T, comune PIANIGA, categoria D/1, rendita € 14801,00</p>
	<p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] sezione censuaria PIANIGA, foglio 14, particella 6, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1100, reddito dominicale: € 7,75, reddito agrario: € 5,11</p>
	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.626.626,00</p>

Data generazione:
14-05-2019 15:05

L'Esperto alla stima
Arch. Chiara Scapin
(file firmato digitalmente)

