

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.r.l.**
con avv. Michele Casalini

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **369/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.10.2019**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
01 - Lotto unico a Mestre – Via Paruta 40 (Venezia)
Quota 1/1 intera proprietà

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale: TPLSNN67D51F904X
Partita IVA: 03334040270
Studio in: Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)
Telefono: 041.441266
Fax: 041.441266
Email: tiepolosusy@libero.it
Pec: susanna.tiepolo@archiworldpec.it

RIASSUNTO

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria nn. R.G. 7292 R.P. 1312 del 14.03.2001, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA – SPA con sede a Padova, C.F. : 02691680280 contro [REDACTED], con sede a Venezia, C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 ciascuno di proprietà dell'immobile identificato con il fg. 18 mapp.758 sub.6 categoria D8, consistenza – piano S1 – T , Via Paruta 40**

Ipoteca volontaria nn. R.G. 18795 R.P. 3820 del 50.06.2002, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA – SPA con sede a Padova, C.F. : 02691680280 contro [REDACTED] con sede a Venezia, C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 ciascuno di proprietà dell'immobile identificato con il fg. 18 mapp.758 sub.6 categoria D8, consistenza – piano S1 – T , Via Paruta 40**

Ipoteca volontaria nn. R.G. 46588 R.P. 11975 del 11.11. 2005, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA – SPA con sede a Padova, C.F. : 02691680280 contro [REDACTED], con sede a Venezia, C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 ciascuno di proprietà dell'immobile identificato con il fg. 18 mapp.758 sub.6 categoria D8, consistenza – piano S1 – T , Via Paruta 40**

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare nn. R.G. 27005 R.P. 18552 del 03.08.2018 a favore di **SIENA NPL 2018 SRL con sede a Roma (RM) Via Pindemonte 38, CF : 14535321005 contro [REDACTED] con sede a Venezia, C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 ciascuno di proprietà dell'immobile identificato con il fg. 139 mapp.758 sub.6 categoria D8, consistenza – piano S1 – T , Via Paruta 40 e fg. 139 mapp.758 sub.7, area urbana mq.7 e fg. 139 mapp.758 sub.7, area urbana mq.82 .**

2) **Creditori :**

Esecutante : **SIENA NPL 2018 SRL**

Intervenuti : *Nessuno*

3) **Quota del pignoramento:**

Proprietà : 1/1 dell'intera proprietà di [REDACTED]

4) Luogo in cui si trovano i beni :

I Beni pignorati si trovano in Comune di Venezia, località Mestre (VE) Via Paruta 40

5) Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trova

**Lotto unico : fg. 139 mapp.758 sub.6 (negozi) piano S1-T e
fg. 139 mapp.758 sub.7 (area urbana)
fg. 139 mapp.758 sub.8 (area urbana)**

Valore di stima lotto unico per intero € 955.550,00

**Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) al netto delle
detrazioni operate € 783.000,00**

Sommario

1 PREMESSA	4
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ... 5
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2) 5
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3) 5
<i>Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :</i>	7
Formazione dei lotti di vendita	8
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A	(Quesito n. 4) ... 8
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A	(Quesito n. 5) .13
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A	(Quesito n. 6) .14
6.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici :</i>	14
6.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :</i>	15
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto unico A	(Quesito n. 7) .16
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico	(Quesito n. 8) .17
8.1.1 <i>Criterio di stima :</i>	17
8.Bis <i>Verifica classamento energetico</i>	(Quesito n. 8) .18
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A	(Quesito n.9) ..18
10. ALLEGATI LOTTO A	(Quesito n.10) 19
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11) 20
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A	(Quesito n 12) 20

1 PREMESSA

Con disposizione del 21 Dicembre 2018, il Giudice G. Zanon , nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 16.01.2019 come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 16.01.2019(All.01)incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

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

- 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 e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 5) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
 - a. **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
Altri pesi o limitazioni d'uso;
 - b. **Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) *Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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,la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;***
- 8 bis. *Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;*
- 9) *nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
- 10) *alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 ad 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:

- lotto;
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà;
- identificazione catastale;
- 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 è pregato di 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

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

(Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' ex art.567,secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario ventennale , prodotto dallo studio notarile Dr. Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) , depositato in cancelleria in data 05.10.2018.

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

(Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 11.04.2019 presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Venezia, si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutato :

██████████

Con sede in Venezia

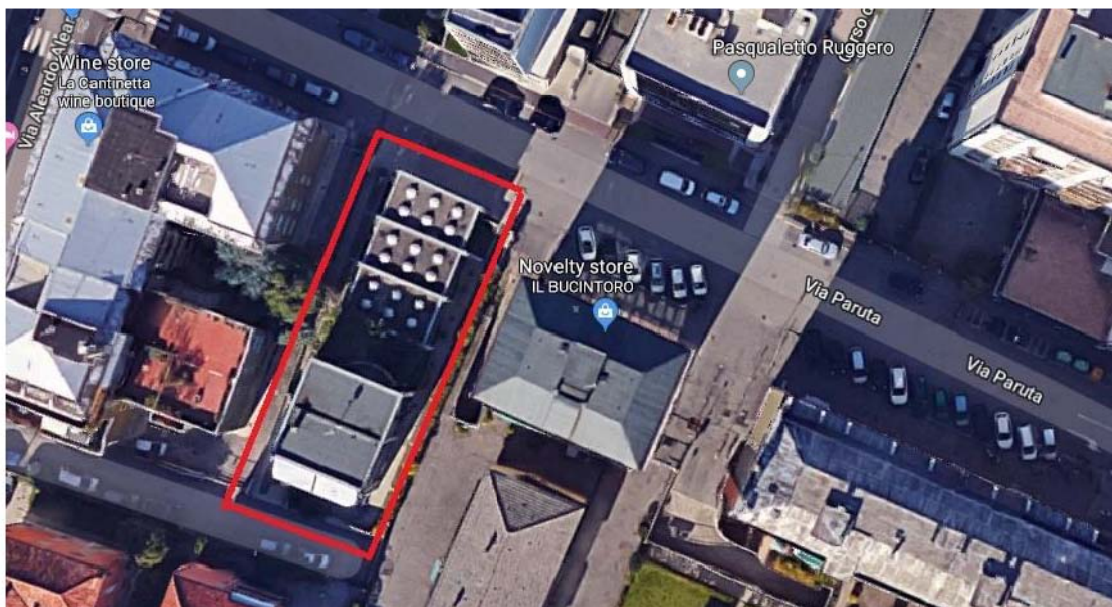
C.F. : ██████████

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

(Quesito n.3)

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti

Previo sopralluogo, effettuato in data 20.06.2019, con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza della figlia del legale rappresentante della società esecutata, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e sono situati in Comune di Venezia, località Mestre, Via Paruta n.40 (All.02). Trattasi di unità a destinazione commerciale, inserita in un contesto cittadino centrale, caratterizzato da edifici pluripiano a destinazione commerciale ai piani terra e residenziale misto direzionale in quelli superiori. L'edificio oggetto della presente perizia si sviluppa a due livelli a doppia altezza, ha un impianto tipologico riconducibile agli anni settanta con successive opere di ampliamento e ristrutturazione. La parte Sud è composta da una unità residenziale che si sviluppa su più piani (non pignorata) confinante con l'unità oggetto di stima. L'edificio pignorato è utilizzato attualmente come locale a destinazione commerciale ad uso ristorante, tutt'ora funzionante.



Vista aerea immobile

Quota e tipologia del diritto :

1/1 della , **Piena proprietà di C.F. :** [REDACTED] dei beni immobili appresi alla procedura, e più precisamente :

il pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data **03.08.2018**

ai n.ri, **R.P. 18552** e **R.G. 27005** a favore di SIENA NPL 2018 , con sede a Roma, CF: 14535321005, contro **C.F. :** [REDACTED]

quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: **C.F. :** [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero) complessivamente del diritto di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Venezia (VE), località Mestre Via Paruta 40, edificio ad uso commerciale, beni così identificati nel pignoramento :

IMMOBILE 1 : Comune di Venezia (VE) , sezione Mestre, catasto fabbricati , sez. urbana ME Fg. 139 particella 758 sub. 6 Natura D8, (fabbricato commerciale) cons. – Via Paruta n.40, Piano S1- T

IMMOBILE 2 : Comune di Venezia (VE) , sezione Mestre, catasto fabbricati , sez. urbana ME Fg. 139 particella 758 sub. 7 Natura F1, (area urbana) cons. 7 mq. Via Paruta n.40.

IMMOBILE 3 : Comune di Venezia (VE) , sezione Mestre, catasto fabbricati , sez. urbana ME Fg. 18 particella 758 sub. 8 Natura F1, (area urbana) cons. 82 mq. Via Paruta n.40.

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali (all. 03):

Comune di Venezia – Catasto Fabbricati :

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	139	758	6	Via Paruta 40	S1-T-1	D/8				Euro 9.192,93

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Venezia – Catasto Fabbricati :

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	139	758	7	Via Paruta 40	T	Area urbana			7 mq.	Euro -----

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Venezia – Catasto Fabbricati :

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
	139	758	8	Via Paruta 40	T	Area urbana			82 mq.	Euro -----

Formazione dei lotti di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , composti da un edificio di un piano fuori terra a doppia altezza e interrato con scoperto privato costituiscono un **unico lotto di vendita**

Valutazione lotto A

LOTTO UNICO A (edificio commerciale con scoperto privato)

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali, il lotto definito dal mapp. 758, confina a Nord con Via Paruta, a Est con i mappali 513 e 1989 a Sud con mapp. 751 infine ad Ovest con il mapp. 2006. (all.05).

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio si trova in una zona residenziale mista a terziario nella località di Mestre, municipalità di circa 23.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali e commerciali costruiti intorno agli anni 1960-1970. L'immobile si trova in zona residenziale misto commerciale

Caratteristiche zona: centrale con attività commerciali e residenza

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale cittadino con parcheggi sufficienti con disco orario

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti zone limitrofe : centri limitrofi di rilievo Venezia, aeroporto

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali ,commerciali, produttive

Attrazioni paesaggistiche : Laguna di Venezia, bosco di Mestre.

Attrazioni storiche : Venezia centro storico e isole

Principali collegamenti pubblici : servizi di autobus urbani, extraurbani, ferrovia, metropolitana di superficie.

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Mestre in più date, in data 20.06.2019 e 23.07.2019 Archivio Pertini, Archivio della Celestia per Agibilità iniziale, e successivamente in data 8.08.2019 in Comune Mestre ufficio Condoni per verifica Condono Edilizio, la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Dal punto di vista urbanistico/edilizio -mapp. 758 negozio (sub.6) e scoperto ente urbano(sub.7 - 8)

La costruzione è legittima in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Mestre(VE) :

4.1 Conformità edilizia

L'immobile risulta costruito intorno al 1979

Numero di pratica: **Licenza Edilizia n. 699 del 27.10.1976 (All.06)** (come citato anche nell'atto di compravendita rep.22122 raccolta n.16602 del 09.03.2001 a rogito del Notaio Dalla Valle Albano).

Prof. gen. 8/26655/699 " per nuova costruzione ad uso abitazione ed emporio a Mestre, Fg.18 mapp. 51/p, Via Parutta ", a nome della Ditta **C.F. :** [REDACTED].

Allo stato attuale la sottoscritta attraverso le varie ricerche di archivio effettuate presso l'Archivio Storico Pertini di Mestre e Archivio storico della Celestia in Venezia, ha recuperato il **certificato di abitabilità del 17.11.1979 prot. 33337 (All.07)** relativa all'emporio e all'abitazione, quest'ultima non oggetto di pignoramento.

Inizialmente lo stabile era stato costruito per esigenze funzionali alla vendita e riparazione di auto e moto, in cui al piano terra vi era la rivendita con esposizione dei prodotti, mentre piano interrato venivano riparati i motoveicoli che venivano portati nell'interrato attraverso un montacarichi.

In data 29.09.1986 il proprietario dell'immobile aveva presentato domanda di **Condono Edilizio N.29628 prof.52433** sia per l'immobile ad uso negozio che per l'abitazione, con appositi modelli, in cui venivano dichiarate le porzioni di opere abusive. (all. 08). In riferimento a tale condono sono state richieste integrazioni a chiarimento, presentate dalla Ditta proprietaria con **pratica edilizia del 30.03.2001 prof.4785.2001 (all. 08)**. Allo stato attuale il Condono, è ancora in corso di definizione da parte dell'Amministrazione del Comune.

Per lo stesso immobile sono presenti presso l'Archivio Pertini di Mestre le seguenti pratiche edilizie :

Numero di pratica : **D.I.A. 5021.2001** per modifiche interne ed esterne (all.09) di cui al prot. 2001.ME.049326 e successiva **DIA del 14.03.2001** prot. 2002.0107597 (a completamento varianti di cui cappotto esterno)

Intestazione : **C.F. :** [REDACTED]

Numero di pratica : **D.I.A. 6246 del 13.12.02** n.prof.476398 per installazione motocondensante (all.10)

Intestazione : **C.F. :** [REDACTED]

Numero di pratica : **CILA del 19.11.2018** n.prot. 558278

“per modifiche al distributivo e adeguamento impiantistico per trasformazione di negozio in ristorante-bar”

Intestazione : **C.F. :** [REDACTED] (all.11)

Numero di pratica : **SCIA del 31.12.2018 di cui al prof. 627203** “per modifiche al distributivo ,apertura tre fori finestre su prospetto est ed adeguamento impianti “. (all.12)

Intestazione : **C.F. : C.F. :** [REDACTED]

A seguito di presentazione di tale pratica, il Comune di Mestre, ha comunicato l'improcedibilità di tale della SCIA art.23, presentata, in riferimento all'apertura dei fori finestra lungo il lato Ovest, in corrispondenza dei locali cucina, opere non previste nelle comunicazioni precedenti.

Da verifiche presso gli uffici competenti, risulta che, tale pratica, è stata presentata inizialmente, non corretta ossia non corrispondente al tipo di intervento eseguito, (e in particolare si riferisce all'apertura dei fori finestra, praticati nel prospetto Ovest, per tali opere veniva invece richiesta una SCIA in sanatoria art.37).

A seguito della comunicazione di improcedibilità della SCIA, è stata presentata una successiva SCIA in sanatoria, in corso di definizione. (all.13)

Per quanto riguarda la planimetria catastale attuale, non risulta conforme, pertanto dovrà essere aggiornata secondo lo stato di fatto approvato. Per tale pratica si dovrà sostenere una spesa di circa € 600,00

4.1.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al PRG per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma ai sensi dell'art.50 comma 3 della L.R. 61/85
In forza della delibera:	Variante alla Terraferma = P.I. (D.G.R.V. n.3904 del 03.12.04)
Centro Urbano:	zona B2 residenziale di completamento

Norme tecniche di attuazione:	NTA art.8 "soffozone B2" – (vedi scheda di progetto INSULA N° 009 Tav.P1) (all.20)
Indice utilizzazione fondiaria	(uf) 1 mq/mq
Altezza massima ammessa	(H max) 19,50 ml
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

LOTTO UNICO (edificio commerciale con interrato)

Il bene consiste in un'unità a destinazione commerciale, da cui si accede direttamente da Via Paruta. L'area di vendita, a destinazione attuale di ristorante, è occupata per la maggior estensione, dalla zona ristorante, mentre nella zona sud, vi sono i servizi igienici (per i dipendenti e la clientela del locale) e i locali addetti alla produzione del cibo. (cucine, dispensa, deposito, ecc.) La pavimentazione è in resina e le pareti interne sono intonacate al civile mentre i locali di servizio come i bagni e la cucina sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

Al piano interrato si accede attraverso la scala pedonale, mentre le merci sono portate all'interrato attraverso un montacarichi posto direttamente nel corridoio che comunica con l'esterno, vano dietro la cucina.

L'interrato, che raggiunge l'altezza di 5 metri, occupa uno spazio molto ampio ed è per quasi la sua metà, soppalcato, mediante una struttura metallica con pavimento grigliato in metallo. L'interrato è di forma rettangolare, libero da suddivisioni interne, eccetto nella parte verso il lato sud, dove sono stati realizzati gli spogliatoi e i servizi per i dipendenti. L'intero pavimento si presenta piastrellato in formelle di clinker, tipiche dell'epoca, le pareti sono intonacate al civile, gli infissi che si trovano lungo i lati più lunghi, si affacciano sulle bocche di lupo e sono in alluminio anodizzato e vetro smerigliato.

L'interrato è illuminato da luci al neon poste lungo le travi principali del solaio, non è riscaldato, ma è arieggiato mediante ventilazione forzata.

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni Generali dell'immobile:

Caratteristiche descrittive :

Strutture verticali :	struttura portante in pilastri di cls e tamponamenti in calcestruzzo per l'interrato e in muratura per il piani superiori. <i>Condizioni</i> : discrete
Scala (rivestimento)	Ci sono due scale interne, una che conduce al soppalco e una all'interrato. La prima è metallica, la seconda è in calcestruzzo con i gradini rivestiti di materiale plastico antiscivolo. <i>Condizioni</i> : discrete
Copertura	La copertura è piana con numerosi lucernai ad oblò <i>Condizioni</i> : da verificare
Pareti esterne dell'edificio	L'intero edificio sulle pareti laterali è rivestito da piastrelle in ceramica, tipo mosaico.
Pareti interne dell'edificio	materiale : in mattoni di laterizio per le partiture principali, in cartongesso per le divisioni di servizio, sono intonacate e dipinte nella finitura, rivestite in piastrelle nei bagni, nelle cucine e nei locali di servizio.
Pavimentazioni interne	Si differenziano nei vari piani per tipologia : al piano terra nel locale ristorante il pavimento è in resina ; in cucina, dispensa e nei bagni in piastrelle di ceramica; sul soppalco in listoni di pvc simillegno, al piano interrato in piastrelle di clinker.
Porte interne	Le porte sono di varia tipologia, quelle dei bagni sono in laminato, quelle compartimentate sono metalliche, nel soppalco sono in vetro.
Serramenti esterni	La vetrina principale fronte strada, ha i serramenti in vetro con profilo in acciaio
Ascensore	esiste un montacarichi che collega il piano primo con l'interrato.
Impianto citofonico:	assente
Impianto riscaldamento:	Presente pompa di calore per impianto di riscaldamento e refrigerazione, con canalizzazioni a soffitto a vista. <i>Conformità</i> : da collaudare
Impianto idrico:	tipologia: con tubazioni sottotraccia. conformità: da collaudare
Impianto elettrico	tipologia : parte sottotraccia, parte a vista ,conformità da verificare.
Impianto condizionamento	Tipologia: split esterno, con condizionatore canalizzati a soffitto

Impianto antincendio**Tipologia** : con estintori manuali**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

L'edificio a uso ristorante si articola nel seguente modo; piano terra: ingresso, ampio salone centrale per la ricezione dei clienti (ristorante), angolo bar, cucina, zona dispensa e cella frigo, servizi rispettivi per il pubblico e di servizio, locale per il vano montacarichi, e scala che conduce al piano interrato. Sempre al piano terra, sulla destra appena dopo l'ingresso, vi è un vano chiuso, con scala che conduce al soppalco, sopra l'ingresso, dove sono situati due archivi. Al piano interrato, a cui si accede tramite la scala posta all'estremità sud del locale ad uso ristorante, vicino ai servizi, troviamo un ampio interrato, libero da chiusure, utilizzato per il deposito delle merci, e dalla parte opposta, vicino alla scala, locali spogliatoio per i dipendenti con i relativi servizi e un locale ad uso magazzino. Si precisa che in questo interrato è stato realizzato successivamente un soppalco metallico, della superficie di circa mq.240. In questo caso si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse, per la superficie a negozio Cf. 1,00(comprensivo delle superfici dei due soppalchi utilizzati come archivio al 40% e quello sul deposito al 30 %) e per l' interrato al 50%.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
piano terra	sup lorda di pavimento	286 mq	1,00	286 mq
soppalco	Sup.lorda	50	0,40	20, mq
interrato	Sup.lorda	562	0.50	281 mq
Soppalco locale interrato	Sup.	240	0.30	72 mq
Superficie totale				659 mq

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A**(Quesito n. 5)**

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 05.10.2018, dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. Il di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 11.04.2018, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

La ditta **C.F. :** [REDACTED] nato [REDACTED] **CF: C.F. :** [REDACTED] diveniva proprietario dell'immobile con pertinenze , in data 10.11.1976 con atto del Notaio Ugo Longo di Mestre, registrato a Venezia 11.11.1976 ai numeri 15846/12967 da potere di Zennaro Umberto, nato a Venezia il 13.07.1912

A seguito di decreto di trasferimento del Tribunale di Venezia in data 9.02.2001 rep. 532 , trascritto a Venezia il 02.03.2001 ai nn. 6188/4294, l'immobile viene trasferito alla società **C.F. :** [REDACTED] con sede in Venezia

Alla società **C.F. :** [REDACTED] con sede in Venezia, (proprietà 1/1)gli immobili oggetto di esecuzione, sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dalla Valle Albano, con studio a Mestre, in data 09.03.2001, rep. 22122, trascritto a Venezia il 14.03.2001, ai nn. 7291/5024.

L'immobile ad uso ristorante, oggetto di pignoramento , risulta attualmente occupato dalla ditta locatrice con contratto di locazione stipulato a Venezia in data 18 maggio 2015 con durata di anni 6 (scadenza 17 maggio 2021) (All.16)

Si ritiene che il contratto essendo stipulato in data antecedente al pignoramento immobiliare, sia opponibile alla procedura esecutiva.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. *atti di asservimento urbanistici;*
 - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. *iscrizioni;*
 - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

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

Nessuna

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico :**

Nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nota : Nel contratto di locazione, viene riportata la presenza di una servitù di passaggio, che grava sul mappale sub. 7 (area urbana) di mq.7, lato Est , a favore del fabbricato confinante, di proprietà di terzi posto sul lato Sud.

6.2 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :**

6.2.1 **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Venezia il **14/03/2001** ai nn. **R.G 7292 R.P.1312**, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - SPA con sede a Padova,C.F.: 02691680280, contro **C.F. :** ██████████ C.F. : , con sede in Venezia (VE) il , PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 1/1 per l'importo di capitale € 1.200.000,00 e montante € 2.400.000,00, per la durata di anni 10, proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

immobile 1 : catasto fabbricati, fg. 18 particella 758, sub.6 – natura D/8, consistenza -, Via Paruta 40, piano S1-T

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Venezia il **05/06/2002** ai nn. **R.G 18795 R.P. 3820**, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - SPA con sede a Padova,C.F.: 02691680280, contro **C.F. :** ██████████ C.F. : **C.F. :** ██████████ , con sede in Venezia (VE) il , PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 1/1 per l'importo di capitale € 260.000,00 e montante € 520.000,00, per la durata di anni 7, proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

immobile 1 : catasto fabbricati, fg. 18 particella 758, sub.6 – natura D/8, consistenza -, Via Paruta 40, piano S1-T

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Venezia il **11/11/2005** ai nn. **R.G 46558 R.P. 11975**, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - SPA con sede a Padova,C.F.: 02691680280, contro **C.F. :** ██████████ C.F. : **C.F. :** ██████████ : , con sede in Venezia (VE) il , PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 1/1 per l'importo di capitale € 750.000,00 e montante € 1500.000,00, per la durata di anni 12, proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

immobile 1 : catasto fabbricati, fg. 18 particella 758, sub.6 – natura D/8, consistenza -, Via Paruta 40, piano S1-T

6.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento iscritto a Venezia il **03/08/2018** ai nn. **R.G 27005 R.P. 18552**, a favore di SIENA NPL 2018 con sede a Roma, C.F.: 14535321005 contro **C.F. : C.F. : ██████████** C.F. : , con sede in Venezia (VE) , PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 1/1 per l'importo di capitale € 750.000,00 e montante € 1500.000,00, per la durata di anni 12, proprietaria dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

immobile 1 : catasto fabbricati, fg. 18 particella 758, sub.6 – natura D/8, consistenza -, Via Paruta 40, piano S1-T

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 399,00** per la quale il CTU non detrae il costo di cancellazione ma sarà a cura della procedura.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipoteca volontaria nn.7292/1312 del 14.03.2001							€ 35,000
Ipoteca volontaria nn.18795/3820 del 05.06.2002							€ 35,000
Ipoteca volontaria nn.46588/11975 del 11.11.2005							€ 35,000
Pignoramento nn.27005/18552 del 03.08.2018				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							€ 399,00

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto unico A (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Non vengono considerate non essendo l'immobile in condominio.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

8.1.1 Criterio di stima :

METODI DI STIMA ADOTTATI :

“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad abitazioni ad uso abitazione L'OMI (secondo semestre 2018) indica : - per il territorio Comunale di Venezia, in zona Mestre, centrale, per attività commerciali si trovano dei valori oscillanti tra un max di €/mq. 2.700,00 e un min. di €/mq. di 1.700,00

Nella stima la sottoscritta ha valutato l'immobile sulla base della destinazione d'uso, dello stato di conservazione, valutando i parametri estrinseci, quali : ubicazione, esposizione e caratteristiche di zona ed intrinseci.

GLI aspetti considerati nell'esecuzione della stima riguardano :

- . caratteristiche di posizione estrinseche
- . caratteristiche di posizioni intrinseche
- . caratteristiche tecniche

1) *Caratteristiche di posizione estrinseche :*

I parametri presi in considerazione riguardano le seguenti caratteristiche:
 l'immobile è situato in una via di collegamento tra due assi principali, Via Aleardi e Corso del popolo
 l'immobile è situato in una zona mista residenziale e commerciale
 I parcheggi sono presenti e con disco orario

2) *Caratteristiche di posizione intrinseche :*

I parametri presi in considerazione riguardano le seguenti caratteristiche:
 la sua destinazione d'uso
 la sua composizione interna
 lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni
 l'età e lo stato di conservazione
 l'orientamento e la luminosità
 le pareti finestrate

3) Caratteristiche tecniche

Rappresenta il grado di finitura del fabbricato in relazione alle sue dotazioni impiantistiche

Immobile Mq.	Euro/mq	Coeff.caratteristiche estrinseche	Coeff.caratteristiche intrinseche	Caratt. tecniche	Valore immobile
659,40	2.700,00	0,90	0,75	0,80	2.700 X0,54=

€ 2700 x 0,54 = € 1458,00 che si arrotonda a € 1.450,00/mq

Utilizzando questo ultimo valore come riferimento si ottiene il seguente calcolo

Valore commerciale per unità catastale sub.6-7-8 (negozi + interrato e soppalco) con scoperto

La somma totale di **superficie commerciale lorda vendibile per l'unità catastale composta** risulta pertanto essere uguale a

: **Mq 659 X € 1.450,00/ mq. = € 955.550,00**

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni immobili pignorati

8.Bis Verifica classamento energetico (Quesito n. 8)

E' presente il Certificato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione, il quale in corso di validità attesta l'edificio in classe energetica E. (All.14)

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso il portale infoEnel energia della Regione Veneto, ed non è risultato presente. (All.15)

Inoltre nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :

- **Detrazione pari al 15 % per immobile locato pari a € 143.332,5**
- **detrazione spese per nuovo catastale € 600,00**
- **detrazione per vizi occulti pari al 3% del valore di stima (€955.550,00) pari a € 28.666,5**

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A (Quesito n.9)

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

LOTTO UNICO DI VENDITA	
Valore di stima negozio con scoperto esclusivo Mapp. 758 , sub. 6 cat. D8 e sub.7 (area urbana di mq.7)e sub.8 (area urbana di mq.82)	
Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intero)	€ 955.550,00
Riduzione del 15% per immobile locato	€ 143.332,5
Riduzione del 3% per assenza di garanzia vizi occulti	€ 28.666,5
Detrazione per nuovo accatastamento	€ 600,00
Detrazione per certificazione energetica	€ -----
Valore totale di stima	€ 782.951,00
Valore di stima arrotondato per difetto	€ 783.000,00

Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di proprietà) da porre all'asta = € 783.000,00

10. ALLEGATI LOTTO A

(Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento del 16.01.2019
- All.02 Verbale di sopralluogo del 20.06.2019
- All.03 Visura storica per immobile C.F. fg. 139 mapp. 758 sub. 6 (negoziato)
- All.03. Visura storica per immobile C.F. fg. 139 mapp. 758 sub. 7 (area urbana)
- All.03 Visura storica per immobile C.F. fg. 139 mapp. 758 sub. 8 (area urbana)
- All.04 Planimetria catastale sub.6 (Piano T, S1) presentata il 03.05.2001
- All.04 Planimetria catastale sub.7 (area urbana) presentata il 03.05.2001
- All.04 Planimetria catastale sub.8 (area urbana) presentata il 03.05.2001
- All.05 Estratto mappa NCF Comune di Mestre fg.139 particella 758
- All.06 Concessione Edilizia n° 699 del 1976
- All.07 Abitabilità n. del 17.11.1979
- All.08 Condono n.29628 del 29.09.1986 prot.52433 + integrazione
- All.09 D.I.A 5021 del 2001
- All.10 D.I.A. del 13.12.2002
- All.11 CILA del 19.11.2018
- All.12 SCIA del 31.12.2018
- All.13 Parere relativo alla SCIA 31.12.2018
- All.14 Copia APE

- All.15 Ricerca APE Archivio Regione Veneto
- All.16 Copia contratto di locazione
- All.17 Copia atto di acquisto rep.22122 del 09.03.2001
- All.18 Valori OMI
- All.19 Trascrizione atto di acquisto
- All.20 Scheda Variante PRG
- All.21 Borsino immobiliare
- All.22 NTA
- All.23 Documentazione fotografica

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**(Quesito n.11)**

Regime fiscale della vendita: l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a IVA

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A**(Quesito n 12)**

Di seguito viene riportato il valore totale del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intero al netto delle spese

Negozi al piano Terra + interrato	Corpo unico A - negozi : 1/1 dell'intera proprietà della società C.F. : [REDAZIONE]	Corpo A - Negozi: <u>Identificato al catasto</u> <u>Fabbricati</u> : proprietà 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile così identificato foglio1 particella 758, subalterno 6, indirizzo : Via Paruta 40 , piano terra e interrato,categoria D/8, consistenza - rendita Euro 9.192,93 foglio18 particella 758, subalterno 7, cat. F/1 Via Paruta 40, piano Terra area urbana mq.7; foglio18 particella 758, subalterno 8, cat. F/1 Via Paruta 40, piano Terra area urbana mq.82;	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 783.000,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 783.000,00
--	---	---	--

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. M. Gasparini, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 21 pagine dattiloscritte e n° 23 allegati, rimane

comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 31 Agosto 2019

Il PERITO



Susanna Tiepolo Architetto