

TRIBUNALE DI VENEZIA
Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da: l. _____
con l'avv. _____
contro: _____

N° Gen. Rep. 223/2018
Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.:
11-02-2020
Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Martina Gasparini

Intervenuti

_____ con l'avv. _____

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
Telefono: 041985600 **Fax:** 041985600 **cell.** 3392960316
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it



LOTTO UNICO - Comune di Marcon (VE), zona industriale, Via Porta est, C.F. Foglio 14, mappale 877 (D/8); Foglio 14, mappale 801 area urbana; Foglio 14, mappale 802 area urbana.

1. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI

- In data 14-03-1985, ai numeri 4813-3823, risulta la trascrizione dell'atto di costituzione di servitù a metanodotto.
- In data 10-07-1996, ai numeri 16308-11304, risulta la trascrizione della **convenzione urbanistica** stipulata con atto in data 13-06-1996 al repertorio n. 46767 del notaio Giacomo Pecorelli di Treviso a favore del Comune di Marcon contro _____, con sede in Pistoia, CF 02112730276.
- In data 13-05-1999, ai numeri 13381-7920, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**.
- In data 13-05-1999, ai numeri 13382-7921, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**.
- In data 13-05-1999, ai numeri 13383-7922, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**.
- In data 15-02-2001, ai numeri 4303-3022, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**.
- In data 21-09-2001, ai numeri 29619-20341, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**.
- In data 03-12-2002, ai numeri 39812-26770, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**.
- In data 03-12-2003, ai numeri 9161-43243, risulta l'iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con rogito del 14-11-2003 n. 21005 di repertorio del notaio Angelo Ausilio di Mestre, a favore di _____
- In data 08-07-2004, ai numeri 26492-16628, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**.
- In data 08-02-2008, ai numeri 1070-4951, risulta l'iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da _____



concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con rogito del 06-02-2008 n. 28044 del 06-02-2008 di repertorio del notaio Angelo Ausilio di Mestre a favore di

- In data 03-10-2016, ai numeri 5590-31127, risulta l'iscrizione di ipoteca legale, in forza di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, in base all'atto emesso da in data 23-09-2016 repertorio 1075/11916 a favore di
- In data 07-06-2018, ai numeri 13145-18992, risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, in forza di atto giudiziario del 12-04-2018, numero 2565 di repertorio a favore di

2. **INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla quota 1/1 della piena proprietà del mappale 877, dalla quota di 112,92/1000 della piena proprietà del mappale 801, dalla quota di 91,965/1000 della piena proprietà del mappale 802.

3. **INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI PIGNORATI**

I beni si trovano nel Comune di Marcon (VE), zona industriale, Via Porta est.

4. **INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA**

C.F. Foglio 14, mappale 877 categoria D/8, Foglio 14, quota di 112,92/1000 mappale 801 (area urbana), Foglio 14, quota di 91,965/1000 mappale 802 (area urbana).

Valore di stima: Euro 1.800.000,00

Costi di cancellazione = Euro 1.658,50;

Costi per APE = Euro 300,00;

Costi rimessa in pristino = Euro 5.000,00

Valore al netto delle decurtazioni Euro 1.778.115,00 (Euro 1.800.000,00 - Euro 1.658,50 - Euro 300,00 - Euro 5.000,00 = Euro 1.778.115,00).



SOMMARIO

1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	pag. 09
2 GENERALITA' ESECUTATO	pag. 09
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 09
4 STATO DI POSSESSO	pag. 13
5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 14
6 SPESE DI GESTIONE ANNUALI, STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE	pag. 25
7 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI E VALUTAZIONE DI STIMA	pag. 26
7 BIS CERTIFICATO DI CLASSAMENTO ENERGETICO	pag. 29
8 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	pag. 30
9 SCHEMA PER ASTA	pag. 30

QUESITO

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 pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;



2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento - **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo, ovvero dall'esecutato. Qualora i beni siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi il consulente l'adeguatezza del canone in relazione allo stato del mercato, la data di registrazione, 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 l'esperto i vincoli e gli 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 l'esperto, 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. l'esperto 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;
9. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene sia 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, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi l'esperto 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 l'esperto 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 l'esperto 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'esperto 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 qualora 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 della vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 30.06.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Comune di Marcon (VE), zona industriale, Via Porta est 9,
C.F. Foglio 14, mappale 877 (D/8), Foglio 14, quota di 112,92/1000
mappale 801 (area urbana), Foglio 14, quota di 91,965/1000
mappale 802 (area urbana)

**1) Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567
secondo comma c.p.c.**

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2
c.p.c. attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto
alla data del 12-11-2018.

2) Generalità, numero di codice fiscale

- **Numero REA**
- **Codice Fiscale**
- **Partita IVA**
- **Società a responsabilità limitata**
- **Amministratore unico**

Tutto ciò risulta da visura eseguita presso la Camera di
Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia
Rovigo (all.1)

**3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia,
destinazione urbanistica**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla quota di 1/1
della piena proprietà di un fabbricato ad uso



commerciale, direzionale e artigianale con relativo scoperto esclusivo, sito in Marcon (VE), zona industriale, Via Porta est 9 (mappale 877), nonché dalla quota di 112,92 millesimi del mappale 801, area urbana ad uso viabilità e parcheggio, nonché dalla quota di 91,965 millesimi del mappale 802, area urbana ad uso viabilità e parcheggi.

3a) Identificazione catastale:

Fabbricato ad uso commerciale, mappale 877

Catasto Fabbricati, Comune di Marcon, Foglio 14, mappale 877, categoria D/8, rendita Euro 22.224,00.

Intestatari:

-  proprietà
per 1/1.

La visura catastale non indica la consistenza.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto rilevato.

Area urbana ad uso viabilità e parcheggio, mappale 801

Catasto Fabbricati, Comune di Marcon, Foglio 14, mappale 801,
Categoria area urbana, consistenza 8136 mq;

Intestatari:

-  proprietà
per la quota di 10546/100000.

Si precisa che la quota è diversa da quella risultante dall'atto di provenienza.

Area urbana ad uso viabilità e parcheggio, mappale 802

Catasto Fabbricati, Comune di Marcon, Foglio 14, mappale 802,
Categoria area urbana, consistenza 4655 mq;



Intestatari:

•

proprietà per la quota di 91965/1000000.

Si precisa che la sede della Società è indicata in
anziché in

Si allega visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali, all'estratto di mappa e all'elaborato planimetrico (all.2).

3b) Regolarità edilizia (all.3)

Lo scrivente ha visionato presso gli uffici della P.A. la seguente documentazione:

- C.E. 064/03 rilasciata in data 27-03-2003;
- D.I.A. Prot. 19275 del 31-07-2003 e relativo certificato di agibilità rilasciato in data 04-11-2003 n. 27402;
- Permesso di costruire 190/04, Prot. 3724, rilasciato in data 25-10-2004 relativo a *"Ampliamento di edificio esistente tramite realizzazione di soppalco"*;
- D.I.A. 04/07, Prot. 1612 del 19-01-2007 in sanatoria;
- D.I.A. 62/07 del 06-04-2007, Prot. 9004 del 06-04-2007 per *"recinzione esterna"*;
- D.I.A. 51/08 Prot. 6277 del 04-03-2008 per *"installazione insegne pubblicitarie"*.

La pratica D.I.A. 186/06 per *"variante opere interne"*, la cui esistenza è attestata da visura a monitor, non è stata visionata in quanto non reperibile, come dichiarato dall'ufficio competente (all.4).



Ai fini della verifica della legittimità lo scrivente pertanto farà riferimento alle opere rappresentate nella planimetria catastale in quanto protocollata nello stesso anno, cioè in data 15-09-2006, con Prot. VE0157072, reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Venezia.

Non si è nemmeno reperita l'agibilità relativa a tale ultima pratica.

Rispetto a detta planimetria catastale si sono riscontrate le seguenti difformità:

piano terra

- realizzazione di manufatti in cartongesso facilmente rimovibili utilizzati per appendere opere pittoriche, realizzazione di un piccolo locale nell'ampio salone;

piano soppalco

- realizzazione di locale ad uso sala riprese televisive mediante realizzazione di un solaio e relative pareti;
- diversa collocazione di un foro porta di accesso dall'ampio locale negozio al locale deposito.

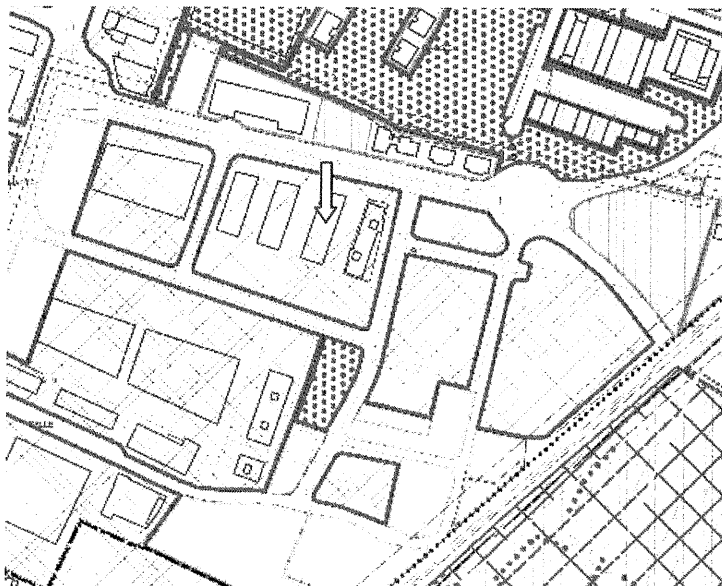
Tali modifiche non verranno considerate nella stima.

I costi per il ripristino della situazione legittimata possono stimarsi nell'intorno di Euro 5.000,00, compreso lo smaltimento presso discarica autorizzata.

3c) Destinazione urbanistica

Il mappale 877 del foglio 14 è individuato dal Piano degli Interventi, tavola 13_1_1a della Variante n. 3 - ovest dell'anno 2017, Delibera Consiglio Comunale n. 51/2017, in zona "*D del sistema produttivo*", normata dagli artt. 41-42-43 delle Norme Tecniche Operative (NTO).





Estratto della cartografia 1:5000 del Piano degli Interventi

4) Stato di possesso dei beni

L'amministratore unico della società esecutata ha fornito allo scrivente contratto di affitto di ramo d'azienda del 27-09-2017, registrato a Venezia in data 06-10-2017, n. 79997 di repertorio del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre, intervenuto tra

, e '

con sede in Marcon

Venezia Via Porta Est 9 CF 04373850272. Tale contratto ha decorrenza dal 15-10-2017 fino al 14-10-2018 con possibilità di essere *"rinnovato tacitamente di anno in anno se non interverrà disdetta da inviare all'altra parte almeno tre mesi prima della data di scadenza, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC"*.

In tale contratto si legge però, al punto 13) *"le parti dichiarano che nel compendio del ramo d'azienda non vi è nessun bene immobile ..."* (all.5).

Il contratto inoltre non è riferibile ad



Lo scrivente ha inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati a nome di i
L'Agenzia delle Entrate ha fornito risposta negativa (all.6).

5) Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - effettuata tramite dispositivo meccanizzato, nonché su supporto cartaceo, aggiornata alla data del 16-09-2019, è emerso quanto segue (all.7).

5a) Provenienza

- In data **11-01-1988, ai numeri 727-542**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 30-12-1987, n. 37213 di rep. del Notaio Vianini Carlo di Mestre, per mezzo della quale la

), vendeva a ,

gli immobili

individuati al Catasto Terreni, Foglio 14, Comune di Marcon, con i mappali 17, 18, 472, 469, 470, 474, 24, 52. Nell'atto si legge che *"a cavallo di tutto il confine nord del mappale 24 nonché lungo il confine sud (parte) e tutto il confine est del mappale 474 esiste servitù di di metanodotto a favore della SNAM e che esiste altresì servitù di condotta fognaria, a cavallo di tutto il confine nord del mappale 24 nonché lungo il confine sud (parte) e il confine est del mappale 474 fino all'altezza del mappale 485, per poi proseguire verso ovest attraversando il mappale 485 e correre quindi lungo il confine nord ed est del mappale 474 col mappale 484 fino a giungere*



alla via Ceolin, tutto ciò come da convenzioni a suo tempo stipulate e da regolarizzare, se del caso, con atto pubblico a firma della società SAIP srl da trascrivere ai RR.II. Si dà atto inoltre che il mappale 474 è gravato (limitatamente al tratto che si diparte da via Ceolin e che è compreso tra i mappali 484, 485 ed il corrispondente tratto del confine est del mappale 474) da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 485 ..."

- In data **28-06-1997**, ai numeri **15703-10948**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 25-06-1997, n. 58687 di rep. del Notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia, per mezzo del quale

vendeva a

, gli immobili individuati al Catasto Terreni, Foglio 14, Comune di Marcon con i mappali 49, 241, 242, 243, 244, 381, 382, 383, 652 e al Catasto Fabbricati del Foglio 14 del Comune di Marcon, mappali 241, 243, 242, 244.

- In data **15-11-2003**, ai numeri **43242-27373**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 14-11-2003, n. 21004 di rep. del Notaio Ausilio Angelo di Mestre per mezzo del quale

vendeva a

*- per l'intero l'edificio ad uso commerciale denominato "B3" sito in Comune di Marcon (VE), via porta est, composto di solo piano terra, con scoperto esclusivo di pertinenza, così identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Marcon, Foglio 14, **particella 877**, via porta est, p.*



T. cat. D/8 .. meglio rappresentato nella planimetria catastale unita alla denuncia di variazione registrata in Venezia in data 16 settembre 2003 prot. 195299 , il sedime dell'edificio in oggetto e lo scoperto esclusivo di pertinenza costituiscono l'area della particella 877 Catasto Terreni di are 61.98 risultante dalla fusione delle particelle 835 di are 0.85 e 838 di are 61.13, giusta denuncia di cambiamento modello 3/SPC in data 21 febbraio 2003 protocollo n. 49633

*- per la quota di 122,92 /1000 ... l'area urbana destinata in parte a parcheggio e in parte a viabilità sita in via Mattei, così identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Marcon, Foglio 14, **particella 801**, Via Mattei n. 18 p.t. area urbana mq 8136. L'area della particella 801 Catasto Fabbricati corrisponde all'area della Particella 801 Catasto Terreni di are 81.36 ...*

*- per la quota di 91,965/1000 ... l'area urbana destinata in parte a parcheggio e in parte a viabilità sita in via Mattei, così identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Marcon, Foglio 14, **particella 802**, Via Mattei n. 18 p. T. area urbana mq 4655. L'area della particella 802 Catasto fabbricati corrisponde all'area della particella 802 Catasto Terreni di are 46.55.*

La società acquirente si dichiara edotta:

*- della **servitù di metanodotto** costituita con atto autentico in data 11-01-1985 al repertorio n. 43708 e i data 15-02-1985 al repertorio n. 43847 del notaio Salvatore La Rosa di Padova .. **trascritto a Venezia in data 14-03-1985, ai numeri 4813-3823 ...;***

*- della **servitù di metanodotto** e della servitù di condotta fognaria richiamate ... nell'atto al repertorio n. 37213 del notaio Carlo Vianini;*



- della **convenzione urbanistica** stipulata con atto in data 13-06-1996 al repertorio n. 46767 del notaio Giacomo Pecorelli di Treviso ... **trascritto a Venezia in data 10-07-1996, ai numeri 16308-11304;**

- dell'atto di **vincolo a parcheggio** in data 14-04-1999 al repertorio n. 62880 del notaio Giulio Cesare Cappellini ... **trascritto a Venezia in data 13-05-1999 ai numeri 13381-7920;**

- dell'atto di **vincolo a parcheggio** in data 14-04-1999 al repertorio n. 62881 del notaio Giulio Cesare Cappellini ... **trascritto a Venezia in data 13-05-1999 ai numeri 13382-7921;**

- dell'atto di **vincolo a parcheggio** in data 14-04-1999 al repertorio n. 62882 del notaio Giulio Cesare Cappellini ... **trascritto a Venezia in data 13-05-1999 ai numeri 13383-7922;**

- dell'atto di **vincolo a parcheggio** in data 17-01-2001 al repertorio n. 67100 del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia ... **trascritto a Venezia in data 15-02-2001 ai numeri 4303-3022;**

- dell'atto di **vincolo a parcheggio** in data 24-08-2001 al repertorio n. 83088 del notaio Antonio Marrese di Pistoia ... **trascritto a Venezia in data 21-09-2001 ai numeri 29619-20341;**

- dell'atto di **vincolo a parcheggio** in data 21-10-2002 al repertorio n. 71751 del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia ... **trascritto a Venezia in data 03-12-2002 ai numeri 39812-26770;**

... La società acquirente si impegna rispettare, per sé ed aventi causa il **regolamento di condominio dell'Area Commerciale Porta Venezia est** che trovasi allegato sotto la lettera "D" dell'atto in data 31 ottobre 2001 al repertorio n. 20244 del notaio Antonio Marsala di Sesto San



Giovanni ... trascritto a Venezia in data 07-11-2001 ai numeri 35402-24213" (all.8).

5d) trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, pesi e vincoli

- In data **14-03-1985**, ai **numeri 4813-3823**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di servitù a metanodotto** di cui all'atto autenticato in data 11-01-1985 al repertorio n. 43708 e in data 15-02-1985 al repertorio n. 43847 del notaio Salvatore La Rosa di Padova, a favore di **SNAM spa**, contro .
- In data **10-07-1996**, ai **numeri 16308-11304**, risulta la trascrizione della **convenzione urbanistica** stipulata con atto in data 13-06-1996 al repertorio n. 46767 del notaio Giacomo Pecorelli di Treviso **a favore del Comune di Marcon contro** .
relativamente ai mappali 52, 24, 27, 663, 692, 600 del Foglio 14 del Comune di Marcon confinanti da nord verso est con proprietà , ferrovia, proprietà e mappale 405.
- In data **13-05-1999**, ai **numeri 13381-7920**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**, stipulato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14-04-1999 numero 62880 del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia, a favore del **Comune di Marcon**, contro

(si precisa che il CF è diverso da



quello indicato negli atti di provenienza), per mezzo del quale quest'ultima si obbligava per sé ed aventi causa a destinare ad uso pubblico le aree individuate come “parcheggio privato ad uso pubblico” così come indicata nella planimetria allegata all'atto, relativamente ai mappali 49, 241, 242, 243, 244, 381, 382, 383, 652. Inoltre la società si è obbligata alla manutenzione, a suo onere e costo, per sé ed aventi causa, delle aree private ad uso pubblico destinate a viabilità, verde e parcheggio e ciò fino al loro trasferimento alla proprietà pubblica.

- In data **13-05-1999**, ai numeri **13382-7921**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**, stipulato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14-04-1999 numero 62881 del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia, a favore del **Comune di Marcon**, contro

(si precisa che il CF è diverso da quello indicato negli atti di provenienza), per mezzo del quale quest'ultima si obbligava per sé ed aventi causa a destinare ad uso pubblico le aree individuate come “parcheggio privato ad uso pubblico” così come indicata nella planimetria allegata all'atto, relativamente ai mappali 52, 24, 27, 683, 692. Inoltre la società si è obbligata alla manutenzione, a suo onere e costo, per sé ed aventi causa, delle aree private ad uso pubblico



destinate a viabilità, verde e parcheggio e ciò fino al loro trasferimento alla proprietà pubblica.

- In data **13-05-1999**, ai numeri **13383-7922**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo a parcheggio**, stipulato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14-04-1999 numero 62882 del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia, a favore del **Comune di Marcon**, contro

(si precisa che il CF è diverso da quello indicato negli atti di provenienza), per mezzo del quale quest'ultima si obbligava per sé ed aventi causa a destinare ad uso pubblico le aree individuate come "parcheggio privato ad uso pubblico" così come indicata nella planimetria allegata all'atto, relativamente ai mappali 52, 24, 27, 683, 692. Inoltre la società si è obbligata alla manutenzione, a suo onere e costo, per sé ed aventi causa, delle aree private ad uso pubblico destinate a viabilità, verde e parcheggio e ciò fino al loro trasferimento alla proprietà pubblica.

- In data **15-02-2001**, ai numeri **4303-3022**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo** stipulato con atto pubblico del 17-01-2001 numero 67100 del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia, a favore del **Comune di Marcon**, contro

(si precisa che il CF è diverso da quello indicato negli atti di provenienza) per mezzo del quale



quest'ultima si obbligava per sé ed aventi causa a destinare ad uso pubblico le aree individuate come “parcheggio privato ad suo pubblico” e alla manutenzione dell'area relativamente ai mappali 52, 24, 692, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769.

- In data **21-09-2001**, ai numeri **29619-20341**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo** stipulato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24-08-2001, numero 83088 del notaio Marrese Antonio di di Pistoia, a favore del **Comune di Marcon**, contro per mezzo del quale quest'ultima si obbligava per sé ed aventi causa a destinare ad uso pubblico le aree individuate come “parcheggio privato ad suo pubblico” così come indicata nella planimetria allegata all'atto, relativamente ai mappali 49, 241, 242, 243, 244, 381, 382, 383, 652. Inoltre la società si è obbligata alla manutenzione, a suo onere e costo, per se ed aventi causa, delle aree private ad uso pubblico destinate a viabilità, verde e parcheggio e ciò fino al loro trasferimento alla proprietà pubblica.
- In data **03-12-2002**, ai numeri **39812-26770**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo** a parcheggio, stipulato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21-10-2002 numero 71751



del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia, a favore
del **Comune di Marcon**, contro

relativamente ai mappali 49,
241, 242, 243, 244, 381, 382, 383, 652, per mezzo del quale
quest'ultima si obbligava per sé ed aventi causa alla
manutenzione dell'area a suo onere e costo per se ed
aventi causa, delle aree private ad suo pubblico destinate
a viabilità, verde e parcheggio e ciò fino al loro
trasferimento alla proprietà pubblica.

- In data **15-11-2003**, ai numeri **9161-43243**, risulta
l'iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con
rogito del 14-11-2003 n. 21005 di repertorio del notaio
Angelo Ausilio di Mestre, a favore di

, contro

, per la somma
capitale di Euro 1.650.000,00 e la somma totale di Euro
2.475.000,00. Durata 15 anni. Gli immobili colpiti
risultano: **mappale 877** del Foglio 14, del Comune di
Marcon.

Relativamente a detta iscrizione risultano le seguenti
annotazioni: **annotazione del 06-03-2014**, ai numeri
5444-694, relativa alla proroga della durata; **annotazione
del 06-03-2014**, ai numeri **695-5445**, relativa alla modifica
del piano di ammortamento.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.



- In data **08-07-2004**, ai numeri **26492-16628**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di vincolo**, stipulato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23-06-2004, numero 22449 del notaio Angelo Ausilio di Venezia, a favore del **Comune di Marcon**, contro _____ per mezzo del quale quest'ultima si obbligava per sé ed aventi causa a destinare ad uso pubblico le aree individuate come "**parcheggio privato ad suo pubblico**" **evidenziate in colore rosso nell'elaborato grafico che si trova all'allegato all'atto sotto la lettera "A" precisando che tali aree ricadono nell'ambito della particella 877 (all.9).**
- In data **08-02-2008**, ai numeri **1070-4951**, risulta l'**iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con rogito del 06-02-2008 n. 28044 del 06-02-2008 di repertorio del notaio Angelo Ausilio di Mestre a favore di _____ contro _____ per la somma capitale di Euro 2.532.120,00 e la somma totale di Euro 3.798.180,00. Durata 20 anni. **Gli immobili colpiti risultano: mappale 878 e 877 del Foglio 14 del Comune di Marcon.** Relativamente a detta iscrizione risulta **annotazione** del



06-03-2014, ai numeri 5446-696, relativa alla modifica del piano di ammortamento.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

- In data 03-10-2016, ai numeri 5590-31127, risulta l'iscrizione di ipoteca legale, in forza di ipoteca

in data 23-09-2016
repertorio 1075/11916 a favore di

contro

per la somma capitale di Euro 120.050,29 e la somma totale di Euro 240.100,58. **Gli immobili colpiti risultano: mappale 877 e 878 del Foglio 14, Comune di Marcon.**

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (Euro 161.700,00). Il minor valore dunque è quello del credito garantito pari ad Euro 100.000,00.

Dunque Euro 94,00 + Euro 1.200,50 (0,50% su Euro 240.000,58) = **Euro 1.294,50**

- In data 07-06-2018, ai numeri 13145-18992, risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare,



in forza di atto giudiziario del 12-04-2018, numero 2565
di repertorio a favore di

, contro .

Gli

immobili colpiti risultano: mappale 877 del Foglio 14
Comune di Marcon per la quota 1/1, mappale 801 del
Foglio 14 Comune di Marcon, per la quota di
112,92/1000, mappale 802 del Foglio 14 del Comune di
Marcon per la quota di 91,965/1000.

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta
ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35
per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

Totale costi cancellazione Euro 1.658,50

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri,
- atti di asservimento urbanistici, tranne gli atti di
vincolo tutti sopra citati;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di
assegnazione della casa familiare;
- altri pesi o limitazioni d'uso, tranne le servitù sopra
citate.

**6) Spese di gestione annuali, straordinarie già deliberate,
spese condominiali non pagate**

Lo studio dell'amministratore del condominio ha dichiarato
allo scrivente in data 24-12-2019 quanto segue (all.5).



-“confermo i millesimi riportati in riferimento al mappale 801 e 802;

-le spese annue ammontano ad € 2.052,41;

-al momento non sono stati deliberati lavori straordinari;

*-L'unica azione legale è il ricorso ingiuntivo verso CHE
POSSIEDE L'IMMOBILE AL CIVICO 9 (oggetto di pignoramento)
oltre all'immobile CIV 7 CHE E' MOROSO*

Quindi al momento il debito della ammonta:

*-immobile civ. 9 ammonta ad € 6.895,24 oltre alle spese legali
per pignoramento; (anno in corso € 2.052,41 + anno precedente €
1.381,73)...”. (all.10).*

7) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato ad uso commerciale con relativo scoperto esclusivo gravato da vincolo come sopra esposto, sito in Marcon (VE), zona industriale, Via Porta est 9, nonché da quote indivise di aree urbane destinate a viabilità e parcheggio.

Gli immobili si trovano in zona periferica rispetto al centro del Comune di Marcon, prossimi ai servizi, alle principali arterie stradali e alla Stazione ferroviaria “Gaggio Porta Est”.

Detti beni fanno parte di un più ampio complesso in condominio.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è individuato nell'area condominiale suddetta come “B3”.

Fabbricato ad uso commerciale, mappale 877



Internamente il fabbricato è suddiviso in piano terra e piano soppalco.

Realizzato nei primi anni dell'anno 2000, presenta una struttura prefabbricata in cemento armato, un soppalco interno con struttura in acciaio e solaio in lamiera grecata e soletta armata in cemento armato, una copertura a "Shed" dotati di serramenti apribili.

Le facciate sono caratterizzate da ampi pannelli, anche vetrati, con soprastanti decorazioni a motivi geometrici

Le condizioni di conservazione esterne sono buone.

Al piano terra si trovano un ampio locale ad uso negozio, alcuni locali ad uso ufficio, locali ad uso magazzino, bagni con antibagno.

Al piano soppalco si trovano, altro ampio locale ad uso negozio, un magazzino, un deposito ed un bagno con antibagno.

Vi è inoltre un locale ove vengono effettuate riprese televisive che non verrà considerato nella stima in quanto realizzato senza la necessaria autorizzazione.

Una serie di scale interne in acciaio collegano i due piani.

E' presente inoltre un ascensore.

La pavimentazione è in elementi marmorei e ceramici.

Il rivestimento dei bagni è in ceramica.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati. Vi sono controsoffitti per l'alloggiamento degli impianti.

I serramenti sono in alluminio con vetro camera. Le porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sono ad aria.

È presente l'impianto di allarme.



Gli impianti necessitano di una revisione.

Le condizioni di conservazione interne sono buone.

Esternamente sono presenti posti auto.

Il fabbricato è dotato di scoperto esclusivo tenuto in parte a verde e in parte a posti auto, in parte gravato dall'atto di vincolo del 23-06-2004 sopra citato di cui all'allegato 8.

La superficie commerciale viene determinata nella tabella che segue:

destinazione	parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
Unità al piano terra e soppalco	Sup. lorda di pavimento	2550 ca	1	2550
Accessori	Sup. lorda di pavimento	398 ca	0,50	199
Scoperto	Sup. lorda di pavimento	6198	0,10 per la superficie coperta; 0,02 per l'eccedenza	1600x0,10 = 160 4598x0,02 = 91,96 sommano 251,96 arrotond. 252
Totale				3000

Il procedimento di stima prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, valutati i dati relativi a compravendite aventi ad oggetto immobili simili secondo le informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari (Agenzia Unicredit Casa, capannone con uffici e scoperto di pertinenza, mq 2200 Euro 1.385.000,00 pari



ad Euro 629,00/mq, Immobiliare Manfrin, capannone con uffici e scoperto di pertinenza, mq 200 Euro 140.000,00 pari ad Euro 700,00/mq, Immobiliare Manfrin, capannone con uffici e scoperto di pertinenza, mq 189 Euro 189.000,00 pari ad Euro 1.021,62/mq, Immobiliare Laghezza, capannone con uffici e scoperto di pertinenza, mq 830 Euro 450.000,00 pari ad Euro 542,00/mq) ed i dati ricavabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (fascia periferica, zona artigianale/commerciale Via Mattei, capannoni industriali, condizioni ottimo, Minimo Euro 670,00 - Massimo Euro 810,00), Nomisma (tipologia capannoni, condizioni usato, Minimo Euro 673,02, Medio Euro 743,29, Massimo Euro 813,56), considerata l'ubicazione, la vetustà, gli eventuali vizi occulti, le condizioni di conservazione, e tutto quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di **Euro 600,00 al mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per il fabbricato, il relativo scoperto gravato dal vincolo su esposto, nonché le quote relative ai mappali 801 e 802,

$\text{mq } 3000 \times \text{Euro } 600,00 = \underline{\text{Euro } 1.800.060,00}$ che si arrotondano a Euro 1.800.000,00.

Dunque,

mappale 877, quota di 112,92/1000 del mappale 801 e quota di 91,965/1000 del mappale 802 = Euro 1.800.000,00.

7 bis) Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato



di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;

Da una verifica effettuata presso il portale WEB della Regione Veneto risulta che l'immobile non è dotato di certificato di classamento energetico.

Il costo necessario per l'ottenimento può indicarsi nell'intorno di **Euro 300,00** per ciascuna unità ad uso abitativo, oltre accessori di legge.

8) Imposizione fiscale.

La vendita sarà soggetta ad IVA.

9) Schema identificativo beni immobili da astare.

Beni siti in Marcon (VE), Via Porta Est 9.

Diritto reale staggito: piena proprietà.

Quota di proprietà: I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla quota 1/1 della piena proprietà del mappale 877, dalla quota di 112,92/1000 della piena proprietà del mappale 801, dalla quota di 91,965/1000 della piena proprietà del mappale 802.

Identificazione Catastale: C.F. Comune di Marcon, Foglio 14, mappale 877 (fabbricato ad uso commerciale), Foglio 14, mappale 801 (area urbana), Foglio 14, mappale 802 (area urbana).

Valore di stima: Euro 1.800.000,00

Costi di cancellazione = Euro 1.658,50;

Costi per APE = Euro 300,00;

Costi rimessa in pristino = Euro 5.000,00



Valore al netto delle decurtazioni Euro 1.778.115,00 (Euro 1.800.000,00 - Euro 1.658,50 - Euro 300,00 - Euro 5.000,00 = Euro 1.778.115,00).

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

- Allegato 1** visura CCIAA;
- Allegato 2** visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa;
- Allegato 3** documenti riguardanti la legittimità;
- Allegato 4** comunicazione Comune di Marcon;
- Allegato 5** contratto di affitto di ramo d'azienda 27-09-2017;
- Allegato 6** comunicazione Agenzia delle Entrate;
- Allegato 7** visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Allegato 8** atto di provenienza 14-11-2003 rep. 21004;
- Allegato 9** atto di vincolo 23-06-2004 rep. 22449;
- Allegato 10** dichiarazione amministrazione super condominio;
- Allegato 11** documentazione fotografica.

Venezia - Mestre, 30-12-2019

il CTU
architetto Daniele Varisco



