

TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva: n. 227/2018 R.E.
Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Martina Gasparini
Professionista Delegato: dr. Franco Licori
Promossa da: Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord Est Spa
con Avv. Francesco Mafficini

AVVISO di RETTIFICA

Il sottoscritto dr. Franco Licori, delegato alla vendita nell'Esecuzione in epigrafe

viste

- L'integrazione alla perizia, presentata dal CTU Arch. Daniele Varisco (di cui si allega copia) in cui si dava risposta alle osservazioni del Creditore procedente;
- La variazione alla valutazione del bene di cui al Lotto 1 in euro 2.988.600,00;

Si comunica la rettifica dei valori di cui al **lotto 1** indicati nel bando d'asta come segue:

Prezzo base: euro **2.988.600,00** (duemilioninovecentoottantottomilaseicento/00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: euro **2.241.450,00**
(duemilioniduecentoquarantunomilaquattrocentocinquanta/00);

Noale, lì 27/08/2021

Il delegato


daniele varisco architetto
via jacopo filiasi 46/b
30174 venezia mestre
041985600 – 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VENEZIA

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

EI 227/2018 R.G

Giudice: Dott.ssa Roberta Ballarin

Prossima udienza: 27-01-2021

promossa da

Cassa Centrale Credito Coop. Del Nord Est Spa

con gli avv.ti Mafficini e Salin

contro


interventuti

Marte SPV Srl

con l'avv. Alvisè Bragadin

Premesso:

che il Giudice, con ordinanza 29-09-2020, disponeva che il CTU, arch.

Daniele Varisco, *“fornisca per iscritto i chiarimenti sulle osservazioni di parte esecutante del 18-09-2020 entro il 30-11-2020”*;

che tale ordinanza veniva notificata via PEC allo scrivente in data 30-09-2020;

che per un disguido lo scrivente non ha provveduto al deposito entro tale data;

che pertanto lo scrivente provvede ora a dare risposta oltre il termine, scusandosi per l'inconveniente.

Tutto ciò premesso, □

Si dimette la seguente

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

daniele varisco architetto
via jacopo filiasi 46/b
30174 venezia Mestre
041985600 - 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Nelle osservazioni del 18-09-2020 il legale del creditore procedente afferma quanto segue: *“A pagina 59) dell’elaborato, nella relativa tabella, il Consulente afferma che lo scoperto di pertinenza (mq 12.920 + mq 73) debba essere raggugliato con un indice pari a 0,10 quanto a 2600 mq (sedime fabbricati) e con un indice pari a 0,02 per i rimanenti 10.320 mq, definiti come “rimanenza”. Il risultato è di mq 466,40. Questo dato viene moltiplicato per € 100,00, ossia il valore attribuito al terreno.□*

Tuttavia, avendo egli applicato un coefficiente di ragguglio, il valore da moltiplicare sarebbe stato quello dell’immobile, ossia € 200,00 al mq.□Delle due l’una: o si moltiplicano gli oltre 13.000 mq per € 100,00, oppure si moltiplicano i 466,40 mq (ossia i 12.000 mq raggugliati con i coefficienti) al valore dell’immobile. Diversamente, si avrebbe, come in effetti avvenuto, una sorta di doppia detrazione. Così facendo i terreni valgono infatti € 3,00 al mq, anziché € 200,00.”

A tali osservazioni si risponde quanto segue.

Al fine di procedere alla stima lo scrivente ha tenuto conto della particolarità degli immobili in analisi.

Il compendio immobiliare infatti non può essere rapportato ad un normale fabbricato con scoperto di pertinenza, per tutte le caratteristiche descritte nella relazione depositata.

Trattasi infatti di compendio immobiliare ben più articolato e complesso.

Pertanto si è ritenuto più confacente al caso in esame individuare valori diversi e cioè Euro 2.000,00/mq per i fabbricati, Euro

daniele varisco architetto
via jacopo filiasi 46/b
30174 venezia mestre
041985600 - 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

700,00/mq per la piscina e gli accessori, Euro 100,00/mq per lo scoperto di pertinenza, ciò perché individuare un unico valore poi ragguagliato, a parere dello scrivente, non avrebbe tenuto in considerazione le caratteristiche ben peculiari dei beni stessi.

Va anche precisato che il valore di Euro 100,00/mq attribuito allo scoperto, tiene conto della destinazione urbanistica dell'area individuata (come da CDU allegato alla relazione) come sottozona D8.a - Attività florovivaistiche, normata dall'art. 34 bis delle Norme Tecniche di Attuazione che, nella sostanza, prevede che tutti gli interventi ammessi siano quelli relativi alla *"produzione intensiva di piante nonché correlate a tale attività quali uffici, commercio al minuto, pubblici esercizi ... alloggi di servizio ..."* . **(all.1)**

Applicando i criteri proposti dal legale della parte creditrice si arriverebbe a determinare per lo scoperto un valore troppo elevato.

Si ritiene pertanto di ribadire il valore di Euro 100,00/mq indicato per lo scoperto e la contestuale applicazione dei coefficienti di ragguaglio.

Si ritiene però, **in parziale accoglimento dell'osservazione**, di applicare un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 per tutto lo scoperto, omettendo dunque di applicare il coefficiente dello 0,02, per la parte definita "rimanenza".

Dunque

daniele varisco architetto
via jacopo filiasi 46/b
30174 venezia mestre
041985600 - 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Scoperto di pertinenza	Sup. lorda di pavimento	12920 mq + 73 mq = 12993 mq	Sedime fabbricati 2600 mq ca x 0,10 = 260 Rimanenza 10320 mq x 0,10 = 1032 mq	260+1032 = 1292
------------------------	-------------------------	-----------------------------------	---	---------------------------

Scoperto di pertinenza, mappale 390 sub.6 (già sub. 4) comune ai sub. 3 sub. 5

mq 1292 x Euro 100,00/mq = Euro 129.200,00

In questo senso deve essere modificata e rettificata la relazione già depositata alla pag. 60:

“Il valore complessivo degli immobili sopra descritti può dunque così stimarsi:

Uffici ristorante serra, mappale 390 sub. 3 sub. 5

mq 1298,80 X Euro 2.000,00/mq = Euro 2.597.600,00

Piscina, spogliatoi e bagni, mappale 390 sub. 5

mq 374,00 X Euro 700,00/mq = Euro 261.800,00

Scoperto di pertinenza, mappale 390 sub. 6 (già sub. 4) comune ai sub. 3 e sub. 5

mq 1292 X Euro 100,00/mq = Euro 129.200,00

Totale Euro 2.988.600,00”

In questo senso devono intendersi modificate e rettificate le altre parti della perizia che contengono detti valori.

daniele varisco architetto
via jacopo filiasi 46/b
30174 venezia mestre
041985600 – 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente, restando a disposizione per ogni
eventuale chiarimento e/o integrazione. □

Si allegano: □

Allegato 1 art. 34 bis delle NTA.

Mestre, 26 gennaio 2021

il CTU □
architetto Daniele Varisco

