

— Ing. Mario Marchese, Via Magello 8, 30027 San Donà Di Piave (VE) —

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perizia di stima

Esecuzione Immobiliare: n. 984/2012



G.E.: R. RIGONI sostituita da A. FIDANZIA

data udienza: 03.06.2014

28 maggio 2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Perizia di stima

Esecuzione Immobiliare: n. 984/2012



G.E.: A. FIDANZIA

PREMESSA

INCARICO

In data 05.07.2013 l'Ill.mo Sig. G.E. nominava perito lo scrivente Ing. Mario Marchese, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia con n° 3701, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Civile e Penale di Venezia, n° 692, al fine di eseguire una perizia di stima relativa agli immobili di seguito descritti.

OPERAZIONI

Le operazioni così si riassumono: accertamenti, visure presso l'Agenzia del Territorio di Venezia; sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'Esecuzione e presso la sede del Comune di Caorle; visure presso la Conservatoria RR.II. di Venezia.

Oltre agli accertamenti necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi ed istruttoria seguiti presso lo studio dello scrivente.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

2. QUESITO

“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 precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima”

Negli atti di causa vi è la documentazione ipocatastale, contenente le generalità anagrafiche dell'immobile pignorato, l'ubicazione ed i dati catastali, le trascrizioni, le iscrizioni, i privilegi gravanti sullo stesso nel periodo a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che

precede il pignoramento. Pertanto la documentazione agli atti è completa, ai sensi dell'art. 562 comma 2 del c.p.c..

GENERALITA' DELL'ESECUTATO

3. QUESITO

"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 coniugato, indicando pure la data del matrimonio"

L'esecutato risulta: [REDACTED], il [REDACTED] residente [REDACTED] coniugato in da [REDACTED]. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non è definita la condizione rispetto al regime patrimoniale.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

4. QUESITO

"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 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"

DATI CATASTALI

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta corrispondere alla quota di 1/3 dell'immobile così individuato:

Comune di CAORLE (VE)

Catasto Fabbricati

- Fg. 43, mapp. 677, sub. 1, via San Giuseppe n. 4, piano 1,2,3,4,5, cat. D/2, R.C. euro 8.393,00

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta in proprietà per la quota di 1/3 ciascuno ai seguenti soggetti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato e l'area scoperta esclusiva, confinano a partire da nord ed in senso orario con mapp. 379, mapp. 382, via dei Licovi, via San Giuseppe.

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE del 15/11/2000 - Registro Particolare 21519 Registro Generale 32928, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. [REDACTED] a favore [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3.

POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare non risulta frazionabile.

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio ad uso albergo, costituito da: un piano terra destinato a zona ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e accessori; 4 piani fuori terra destinati prevalentemente a camere ed accessori; un lastrico solare costituito da una terrazza praticabile.

Il piano quarto è solo in parte nella disponibilità della proprietà dell'albergo a seguito del PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI CAORLE di cui il Decreto del 20.05.2011, trascritto al n. 10821.1/2011 in atti dal 24.05.2011 rep. n. 18726 del Comune di Caorle. La porzione di fabbricato di proprietà del Comune di Caorle è ben identificata dal subalterno 2. Rimangono in uso comune le aree di accesso a tale subalterno, che comprendono: gli accessi dalle vie San Giuseppe e dei Licovi, i percorsi per raggiungere il vano scala e l'ascensore, il vano scale, il vano ascensore, il locale motore dell'ascensore e l'area dove attualmente è collocata la reception, oltre all'area scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato. L'indicazione delle aree comuni è definita nell'elaborato planimetrico che si allega, di cui il protocollo n. VE0116746 del 10.05.2011 ed il corrispondente elenco dei subalterni.

L'edificio ha due fronti che si affacciano su due vie pubbliche.

L'ingresso principale è posto sulla via Dei Licovi.

Al piano terra sono presenti i seguenti locali: hall, bar, sala pranzo, cucina, bagni, magazzino e centrale termica.

La superficie netta del piano è così ripartita:

- hall, bar mq. 44,89
- sala pranzo mq. 64,43
- cucina mq. 22,56
- bagni, magazzino e centrale termica mq. 19,70

Al piano primo sono presenti: corridoio, ripostiglio con annesso bagno, n. 8 camere. Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico. In corrispondenza di n. 4 camere è presente un terrazzino.

La superficie lorda del piano è così ripartita:

- camere mq. 127,83
- corridoio, ripostiglio con annesso bagno mq. 16,45
- terrazzini mq. 12,70

Al piano secondo sono presenti: corridoio, spogliatoio personale con annesso bagno, n. 8 camere. Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico. In corrispondenza di n. 4 camere è presente un terrazzino.

La superficie lorda del piano è così ripartita:

- camere mq. 127,24
- corridoio, spogliatoio personale con annesso bagno mq. 16,45
- terrazzini mq. 12,70

Al piano terzo sono presenti: corridoio, antibagno e bagno, n. 8 camere. Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico. In corrispondenza di n. 4 camere è presente un terrazzino.

La superficie lorda del piano è così ripartita:

- camere mq. 128,77
- corridoio, antibagno e bagno mq. 16,45
- terrazzini mq. 12,70

Al piano quarto sono presenti: corridoio, w.c., ripostiglio, n. 1 camera, terrazza. La camera da letto è fornita di servizio igienico.

La superficie lorda del piano è così ripartita:

- corridoio, w.c., ripostiglio mq. 20,13
- camera mq. 15,71
- terrazza mq. 41

La copertura piana è costituita da una terrazza praticabile di mq. 173, con accesso da una scalinata esterna, posta sulla terrazza del piano quarto.

L'unità immobiliare è posta in posizione centrale rispetto al contesto cittadino, a circa 200 metri dal mare.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE E DELLE FINITURE

Non è stato possibile definire con certezza la tipologia delle strutture portanti dell'edificio, che presumibilmente sono in conglomerato cementizio armato, mentre le pareti divisorie sono in mattoni forati e i solai in latero-cemento.

PAVIMENTAZIONI

La pavimentazione del piano terra è prevalentemente in materiale ceramico. Le pavimentazioni dei piani sono di vario tipo: marmette, rivestimento tipo resina, laminato effetto legno.

Sulla copertura della terrazza praticabile è presente una pavimentazione costituita da fogli di materiale impermeabilizzante con sopra della resina.

La cucina ed i locali bagno sono rivestiti con materiale ceramico.

Le scale hanno il rivestimento della pedata in marmo.

SOFFITTI E PARETI

I soffitti sono decorati da alcuni abbassamenti in cartongesso, utilizzati anche per l'alloggiamento di faretti.

In corrispondenza dei corridoi è presente una controsoffittatura in pannelli di cartongesso su profili metallici.

Qualche camera presenta delle dipinture ad effetto spatolato, oppure decori racchiusi da profili in gesso, mentre la maggior parte delle camere si presenta con semplici dipinture.

SERRAMENTI

Serramenti esterni sono prevalentemente in legno, molto datati e nella maggior parte degli infissi non è presente vetrocamera. I serramenti esterni ai piani, sono provvisti di tapparella avvolgibile su cassonetto interno non isolato.

Le porte interne sono prevalentemente in legno.

BAGNI

All'interno dei bagni sono stati inseriti dei Box doccia, prevalentemente senza piatto doccia, poggiato direttamente sulla pavimentazione. I sanitari presenti, così come le rubinetterie sono datati.

IMPIANTO

La struttura alberghiera è provvista di impianti elettrici, idrici, di sollevamento ed antincendio, ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, né tantomeno entrare in possesso dei certificati di conformità degli impianti.

Per quanto attiene il riscaldamento e l'aria condizionata, l'immobile è dotato di un vano caldaia dove all'interno è riconoscibile un serbatoio di accumulo e caldaia.

All'interno del complesso alberghiero sono presenti alcuni split con unità esterna.

Gli elementi radianti sono in alluminio ed in alcuni casi, le tubazioni di collegamento dell'impianto di riscaldamento sono fuori traccia.

L'immobile è dotato di una serie di quadri elettrici di piano.

La componentistica presente nelle camere, risulta in mediocre stato di conservazione e composta di frutti di standard mediocre.

La struttura è dotata di un ascensore.

Il tutto ben si evidenzia dalle 33 foto allegate.

STATO MANUTENTIVO

L'immobile ed i relativi vani accessori sono in **MEDIOCRE/ PESSIMO** stato di conservazione e manutenzione. In particolar modo: i serramenti, i sanitari, i rivestimenti, le porte interne, la parte visibile degli impianti.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale dell'unità, calcolata comprendendo i muri perimetrali risulta:

	Sup.		Coeff. Correttivo		Superficie commerciale
Superficie locali principali	mq. 757,99	X	1	=	mq. 757,99
Terrazze	mq. 252,10	X	0.25	=	mq. 63.03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 821.02

REGOLARITA' URBANISTICA

5. QUESITO

“provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 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 dalle vigenti normative"

SITUAZIONE URBANISTICA

L'ambito delle unità immobiliari in oggetto è classificato dal Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Caorle (VE) come Zona Territoriale Omogenea D5 "Zone per insediamenti alberghieri".

ACCERTAMENTI AMMINISTRATIVI

L'immobile, così come si presenta nello stato attuale, è stato autorizzato con:

D.I.A. a Sanatoria del 24.04.2009 prot. n. 15473 (ad esclusione delle opere interne del locale sito al quarto piano, non regolarizzabili in quanto acquisiti al patrimonio dell'Amministrazione Comunale di Caorle);

S.C.I.A. n. 117 del 08.06.2012;

Certificato di Agibilità prat. n. 225/95 del 26.02.1996.

Si ribadisce che il piano quarto è solo in parte nella disponibilità della proprietà dell'albergo a seguito del PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI CAORLE di cui il Decreto del 20.05.2011, trascritto al n. 10821.1/2011 in atti dal 24.05.2011 rep. n. 18726 del Comune di Caorle. La porzione di fabbricato di proprietà del Comune di Caorle è ben identificata dal subalterno 2. Rimangono in uso comune le aree di accesso a tale subalterno, che comprendono: gli accessi dalle vie San Giuseppe e dei Licovi, i percorsi per raggiungere il vano scala e l'ascensore, il vano scale, il vano ascensore, il locale motore dell'ascensore e l'area dove attualmente è collocata la reception, oltre all'area scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato. L'indicazione delle aree comuni è definita nell'elaborato planimetrico che si allega, di cui il protocollo n. VE0116746 del 10.05.2011 ed il corrispondente elenco dei subalterni.

Relativamente alle opere realizzate, dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità dagli elaborati grafici autorizzati.

STATO DI POSSESSO

6. QUESITO

"verifichi, 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 per il rilascio"

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava non in attività.

7. QUESITO

“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, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno 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 o limitazioni d' uso.*

Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli”*

ELENCO FORMALITÀ

A carico della quota dell'immobile di proprietà dell'esecutato, risultano le seguenti formalità.

Formalità non cancellate contro il soggetto esecutato:

ISCRIZIONI

1) **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/04/2008 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 14619, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in via [REDACTED] E [REDACTED] 4, per Capitale euro 4.925,88, per Spese 630,88, Totale euro 5.556,76.

Annotazione n° 446 del 20.01.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n° 448 del 20.01.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/07/2009 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 25803, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, Rep. N. 1129, Ufficiali Giudiziari di Portogruaro, a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA.**, C.F. 02089921205, con domicilio ipotecario eletto in San Marco 4216 Venezia, per Capitale euro 114.787,13, per Interessi euro 24.567,46 per Spese 2.067,00, Totale euro 141.421,59 a carico di [REDACTED] per la quota di 1/3.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2012 - Registro Particolare 24988 Registro Generale 35993, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24/11/2012, Rep. N. 1129, Ufficiali Giudiziari di

Portogruaro, a favore di [REDACTED], a carico di T. [REDACTED] c.f. T. [REDACTED] per la quota di 1/3.

Trascrizioni ed iscrizioni riguardanti le proprietà delle altre quote:

ISCRIZIONE del 30/06/2009 - Registro Particolare 4900 Registro Generale 22936, **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI art 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs 193/01, Pubblico Ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. -Repertorio 11835/119 del 15/06/2009, a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A., con sede in Napoli e domicilio ipotecario eletto a Venezia in Via Torino, 180, per capitale euro 28.164,65, Totale euro 56.329,30, a carico di [REDACTED] c. [REDACTED] per la quota di 1/3.

ISCRIZIONE del 13/03/2013 - Registro Particolare 940 Registro Generale 7417, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE VENEZIA - Repertorio 4112/2012 del 02/11/2012, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], per capitale euro 6.000, per Interessi euro 2.000, per Spese euro 3.000, Totale euro 11.000, a carico di [REDACTED] c. [REDACTED] per la quota di 1/3.

SPESE PER CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ IN CONSERVATORIA

1) **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/04/2008 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 14619
IPOTECA GIUDIZIALE
Tasse ipotecarie € 168,00

2) **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/07/2009 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 25803
IPOTECA GIUDIZIALE
Tasse ipotecarie € 667,93

3) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/12/2012 - Registro Particolare 24988 Registro Generale 35993
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo € 262,00

La spesa occorrente per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta pertanto a € 1.097,93.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

8. QUESITO

“indichi, ove ne ricorra 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 - senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso”

Gli immobili oggetto dell'esecuzione non sono configurati come condominio.

VALUTAZIONE

9. QUESITO

"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 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 finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni, comprese quelle al punto 6"

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Poiché in zona esiste un mercato attivo di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione, si procederà ad una stima comparativa per confronto diretto.

Quale parametro di confronto si adotteranno i valori immobiliari consolidati nella zona dedotti da una indagine di mercato all'uopo eseguita, riferiti a metro quadrato di superficie coperta.

Sulla base delle ricerche effettuate e della conoscenza del mercato immobiliare locale, si può affermare che i prezzi di compravendita realizzati in normali contrattazioni per immobili assimilabili per caratteristiche costruttive, tipologiche e di vetustà a quello in stima oscillano tra un minimo di € 1.700,00 ad un massimo di € 2.000,00 per metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Per l'immobile stimato non si ritiene sussistano condizioni particolari per le quali i valori di stima debbano scostarsi sensibilmente dalla fascia di prezzo sopra indicata.

Tuttavia, considerata la parziale disponibilità del piano quarto (*in forza di quanto descritto a pag. 4, che configura una porzione dello stesso piano in proprietà del comune di Caorle (sub. 2) ed il resto di proprietà (sub. 1), per la quota di 1/3, del soggetto esecutato*), oltre che l'uso comune di taluni spazi a entrambe le proprietà e quindi ai subalterni 1 e 2, si ritiene di dover effettuare un **deprezzamento forfettario del valore dell'immobile pari al 15%**.

Pertanto, considerata l'offerta di mercato esistente per unità immobiliari simili, lo stato di manutenzione, nonché l'ubicazione dell'immobile, si adotta il valore unitario più basso pari ad euro 1.700,00 per metro quadrato di superficie commerciale. A tale valore viene applicato il deprezzamento sopra stimato, pertanto il **valore unitario definitivo risulta pari ad euro 1.445,00**, valore ritenuto congruo, considerato oltretutto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

TABELLE RIASSUNTIVE VALORI

	Sup.		Coeff. Correttivo	=	Superficie commerciale	Valore unitario	=	Valore immobile
Superficie locali principali	757,99	x	1	=	757,99	1.445,00	=	€ 1.099.085,50
Terrazze	252,10	x	0.25	=	63.03	1.445,00	=	€ 91.393,50
TOTALE COMPLESSIVO VALORE PIENA PROPRIETA'								€ 1.190.479,00
VALORE QUOTA DI 1/3								€ 396.826,33
A DETRARRE								
A detrarre spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli								-€ 1.097,93
TOTALE COMPLESSIVO								€ 395.728,40

10. QUESITO

“Nel caso si tratta 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”

/

11. QUESITO

“Alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e degli 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”

Si allegano i documenti richiesti. Vedi elenco allegati in calce a perizia.

IVA E IMPOSTA DI REGISTRO

12. QUESITO

“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”

Pur essendo l'immobile oggetto dell'esecuzione definibile strumentale per natura e destinazione, in considerazione del fatto che non è intestato ad impresa ma a soggetti privati, si considera fuori campo IVA.

CONCLUSIONI

13. QUESITO

“Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificazione catastale
- valore attribuito”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Comune di CAORLE (VE)	
Catasto Fabbricati	
• Fg. 43, mapp. 677, sub. 1, via San Giuseppe n. 4, piano 1,2,3,4,5, cat. D/2, R.C. euro 8.393,00	
PROPRIETA'	
[redacted] residente a [redacted] via del [redacted]	proprietario per 1/3
VALORE ATTRIBUITO	
Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare che il più probabile valore commerciale dell’immobile da porre a base d’asta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova sia pari a:	
€ 395.728,40	(TRECENTONOVANTACINQUEMILASETTECENTOVENTOTTO/40)

Tanto riferisce il sottoscritto in esito all’incarico avuto.

San Donà di Piave, 28.05.2014

Ing. Mario Marchese