
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoValue S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **244/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2022 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - negozio e magazzino viale della Libertà 6 (angolo via Jesolo)
Lotto 002 - negozio viale della Libertà 32

Esperto alla stima: Pierpaolo Fugali
Codice fiscale: FGLPPL68L13L736D
Studio in: Via Trincanato 9 - 30174 Venezia
Email: pier.fugali@fugaliprogetti.com
Pec: pierpaolo.fugali@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Beni: viale della Libertà 6 e 32 - San Donà Di Piave (VE) - 30027

Descrizione generica: Negozi nel centro storico di San Donà

Identificativo Lotto: 001 - negozio e magazzino viale della Libertà 6 (angolo via Jesolo)

Corpo A: viale della Libertà 6

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contr

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; A rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 27/06/2005 ai nn. 386743/56145; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/07/2005 ai nn. 29563/7266

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contr

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio Valeria Terracina in data 29/11/2011 ai nn. 14570/9139; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/12/2011 ai nn. 39315/7561

- Pignoramento a favore di Condominio Ginestrella contro

to di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 22/10/2013 ai nn. 6773 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2013 ai nn. 30485/21096; Gravante su San Donà di Piave (VE); fg. 44; part. 125; sub. 20-21.

- Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditor

rogito di Tribunale di Venezia in data 10/12/2020 ai nn. 92/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2021 ai nn. 2420/1800; Grava per la quota 1/1 per immobile identificato al fg. 44; part. 77; sub. 1 e per la quota di 1/2 per immobile identificato al fg. 44; part. 125; sub. 20-21.

- Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria SpA contr

gito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 29/07/2021 ai nn. 3179/2021 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/09/2021 ai nn. 32958/23957;

Valore lotto:

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

€ 475.400,00



Identificativo Lotto: 002 - negozio viale della Libertà 32

Corpo A: viale della Libertà 32

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contr
erivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: €
600.000,00; A rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 27/06/2005 ai nn. 386743/56145; Iscrit-
to/trascritto a Venezia in data 08/07/2005 ai nn. 29563/7266
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contr
rivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capita-
le: € 120.000,00; A rogito di Notaio Valeria Terracina in data 29/11/2011 ai nn. 14570/9139; Iscrit-
to/trascritto a Venezia in data 07/12/2011 ai nn. 39315/7561
- Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori Fallimento Sara-
min Marcello Sport S \ rogito di Tribunale di Venezia in data 10/12/2020 ai nn.
92/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2021 ai nn. 2420/1800; Grava per la quota 1/1 per
immobile identificato al fg. 44; part. 77; sub. 1 e per la quota di 1/2 per immobile identificato al fg. 44;
part. 125; sub. 20-21.
- Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria SpA -
gito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 29/07/2021 ai nn. 3179/2021 iscritto/trascritto a Venezia in
data 13/09/2021 ai nn. 32958/23957;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 506.600,00**



Sommario

Quesito	Descrizione	Pagina lotto 001	Pagina lotto 002
	Riassunto perizia	2	3
	Sommario	4	4
	Quesiti	4	4
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	6	13
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	6	13
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	6	13
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	7	14
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	9	15
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9	15
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	10	16
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	10	16
8 bis	CLASSE ENERGETICA	11	17
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	12	18
10	ALLEGATI	12	18
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	12	18
12	SCHEMA PER ASTA	12	18

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evitando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



6. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
1. ***per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:***
 - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)*
 - *atti di asservimento urbanistici*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
 - *altri pesi e limiti d'uso*
 2. ***per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:***
 - *iscrizioni*
 - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
7. *indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
8. *fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;*

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
10. *alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la 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 se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*
12. *predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:*
1. *lotto;*
 2. *diritto reale staggito*
 3. *quota di proprietà*
 4. *identificativo catastale*
 5. *valore attribuito.*



mq, superficie 166 mq, rendita € 2.658,25

Intestazione: foglio 44, particella 125, subalterno 20,
indirizzo via Jesolo, piano S1, comune San Donà di Piave, categoria C/2, classe 7, consistenza 181
mq, superficie 182 mq, rendita € 299,13

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Docfa

Pratica docfa (nuove schede catastali) inclusi diritti di presentazione (€ 50 ogni unità): € 1.400,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 223/68 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/1968 al n. di prot. 10075

Rilascio in data 09/06/1969 al n. di prot. 8131

Abitabilità/agibilità in data 17/02/1970 al n. di prot. 1131

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/03/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/1992 al n. di prot. 6498/8188

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne (modifica scala, presenza tramezze zona interrato e diversa dimensione del bagno)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti di presentazione, sanzione amministrativa e
parcella professionista: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 24 al Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 53 del 12/11/2020
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art. 23 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozio [C1] e magazzino [C2] di cui al punto A

Negozio di ampie dimensioni con esposizione al piano terra e magazzino in proiezione al piano interrato, in piena zona centrale di San Donà. Il negozio ha una superficie di circa 170 mq e il magazzino 180 mq circa. L'immobile è dotato di vetrine sia fronte via Jesolo sia fronte viale della Libertà.

Oltre alla scala interna di collegamento tra negozio e magazzino interrato; l'accesso a quest'ultimo può avvenire anche dall'esterno (lato via Jesolo) tramite una rampa di scale comune al condominio con porta taglia-fuoco di separazione tra parte comune e privata.

Superficie complessiva di circa mq **354,00**

È posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Durante il sopralluogo sono state riscontrate infiltrazioni provenienti dal solaio interpiano PT-P1°

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Note: zona interrato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: linoleum condizioni: sufficienti Note: scala in struttura metallica

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti Note: impianto spento al momento del sopralluogo. Split con pompa di calore
-----------------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento calcolata e verificata durante il sopralluogo con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	171,00	1,00	171,00	€ 2.000,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	183,00	0,40	73,20	€ 2.000,00
		354,00		244,20	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2021

Zona: San Donà di Piave - centro storico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2300

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: 30/12/1978 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Battista Lapis, in data 30/12/1978, ai nn. 29914; trascritto a Venezia, in data 18/01/1979, ai nn. 1120/1021.

Identificativo corpo: A

Negozio [C1] e magazzino [C2] siti in San Donà Di Piave (VE), viale della Libertà 6

STATO IMMOBILE: Libero

Note: il negozio al piano terra e il magazzino al piano interrato non sono più in attività (gli immobili al loro interno hanno ancora capi di abbigliamento e attrezzatura sportiva invenduta)

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* 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:* Nessuna.**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contro ...
... erivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000,00;
Importo capitale: € 600.000,00; A rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in data
27/06/2005 ai nn. 386743/56145; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/07/2005 ai nn.
29563/7266

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contro ...
... erivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: €
180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio Valeria Terracina in data
29/11/2011 ai nn. 14570/9139; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/12/2011 ai nn.
39315/7561



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Ginestrella contro Saramin Marcello
A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 22/10/2013 ai nn. 6773 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2013 ai nn. 30485/21096; Gravante su San Donà di Piave (VE); fg. 44; part. 125; sub. 20-21.

- Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria SpA contro
A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 29/07/2021 ai nn. 3179/2021 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/09/2021 ai nn. 32958/23957;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori Fallimento Saramin Marcello Sport S contro A rogito di Tribunale di Venezia in data 10/12/2020 ai nn. 92/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2021 ai nn. 2420/1800; Grava per la quota 1/1 per immobile identificato al fg. 44; part. 77; sub. 1 e per la quota di 1/2 per immobile identificato al fg. 44; part. 125; sub. 20-21.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**6.3 Misure Penali:** Nessuna.**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.588,50

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 4.978,89

Millesimi di proprietà: 111,2400 / 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (solo piano terra)

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale “valori immobiliari dichiarati” del sito dell'Agenzia delle Entrate e confrontati con le offerte di vendita presenti nella zona per la stessa tipologia di immobili.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave;



Altre fonti di informazione: Valori immobiliari dichiarati (sito Agenzia delle Entrate); siti specializzati (immobiliare.it)

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 488.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	171,00	€ 2.000,00	€ 342.000,00
Magazzino	73,20	€ 2.000,00	€ 146.400,00
Valore corpo			€ 488.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 488.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 488.400,00
Valore di stima			€ 488.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio [C1] e magazzino [C2]	244,20	€ 488.400,00	€ 488.400,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.978,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.400,00
Redazione APE	€ -350,00
Rimozione merce presente arrotondamento	€ -1.200,00 € -1,11

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione - Atto Giudiziario sentenza fallimento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 952,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 475.400,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Ape necessario solo per il negozio (magazzino escluso)



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visure e planimetrie catastali
 Certificati di residenza ed estratto matrimonio
 Estratto PI
 Pratiche edilizie e abitabilità
 Ispezioni ipotecarie
 Rilievo CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - negozio e magazzino viale della Libertà 6 (angolo via Jesolo)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A:
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> foglio 44, particella 125, subalterno 21, indirizzo via Jesolo, piano T, comune San Donà di Piave, categoria C/1, classe 9, consistenza 171 mq, superficie 166 mq, rendita € 2.658,25 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> foglio 44, particella 125, subalterno 20, indirizzo via Jesolo, piano S1, comune San Donà di Piave, categoria C/2, classe 7, consistenza 181 mq, superficie 182 mq, rendita € 299,13
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 475.400,00 €



Lotto: 002 - negozio viale della Libertà 32

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona semicentrale di San Donà dotata di tutti i servizi necessari

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole, negozi e uffici, banche, municipio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Noventa, Fossalta, Eraclea, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave.

Attrazioni storiche: Museo della Bonifica.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m, stazione ferroviaria 1 km

Identificativo corpo: A - Negozio [C1] sito in viale della Libertà 32

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: glio 44, particella 77, subalterno 1, indirizzo viale della Libertà, piano T, comune San Donà di Piave, categoria C/1, classe 7, consistenza 232 mq, superficie 246 mq, rendita € 2.647,98

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna ed esterna

Regolarizzabili mediante: docfa

pratica docfa (nuova scheda catastale) comprensiva di diritti di presentazione (€ 50): € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 88/1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di modifica interna

Presentazione in data 10/06/1977

Rilascio in data 20/07/1977 al n. di prot. 7966

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1977

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne ed esterne

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti di presentazione, sanzione amministrativa e
parcella professionista: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 24 al Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 53 del 12/11/2020
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

Negozi di ampie dimensioni disposto in un unico livello al piano terra, in zona semicentrale di San Donà. Il negozio ha una superficie di circa 200 mq relativamente alla zona vendita ed esposizione articoli sportivi, circa 60 mq circa destinati a magazzini e retrobottega/laboratorio, un piccolo cortile recintato di circa 13 mq e un'area scoperta lato sud-est utile per lo scarico merce di circa 40 mq. L'immobile è dotato di vetrine sia fronte viale della Libertà sia fronte via S. Francesco.

Superficie complessiva di circa mq **317,00**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato manutentivo. Si segnalano delle tracce d'umidità in bagno e zona magazzino/retro bottega



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **metallo** protezione: **serrande** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **laminato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **buone**
Note: pompa di calore con split

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento calcolata e verificata durante il sopralluogo con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	sup lorda di pavimento	202,00	1,00	202,00	€ 2.200,00
Retro-magazzini	sup lorda di pavimento	62,00	0,40	24,80	€ 2.200,00
Giardino recintato	sup lorda di pavimento	13,00	0,10	1,30	€ 2.200,00
Area scoperta sud-est	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00	€ 2.200,00
		317,00		232,10	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario al 29/11/1990 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 29/11/1990, ai nn. 161635; trascritto a Venezia, in data 12/12/1990, ai nn. 23695/16549.

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in San Dona' Di Piave (VE), viale della Libertà 32

STATO IMMOBILE: Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 30/10/2014 per l'importo di euro 14.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a San Donà di Piave il 06/11/2014 ai nn.2723 serie 1T

Tipologia contratto: 1 anno con rinnovo tacito, scadenza 31/10/2022

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

Note: preavviso di almeno 3 mesi rispetto alla scadenza fissata o prorogata

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** 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:** Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 **Iscrizioni:**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contro
 Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000,00;
 Importo capitale: € 600.000,00; A rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo in data
 27/06/2005 ai nn. 386743/56145; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/07/2005 ai nn.
 29563/7266

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare Friuladria - SpA contro
 Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: €
 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio Valeria Terracina in data
 29/11/2011 ai nn. 14570/9139; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/12/2011 ai nn.
 39315/7561

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria SpA contro
 A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 29/07/2021 ai nn.
 3179/2021 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/09/2021 ai nn. 32958/23957;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** - Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della
 massa dei creditori Fallimento Saramin Marcello Sport S contro
 rogito di Tribunale di Venezia in data 10/12/2020 ai nn. 92/2020 iscritto/trascritto a
 Venezia in data 27/01/2021 ai nn. 2420/1800;
 Grava per la quota 1/1 per immobile identificato al fg. 44; part. 77; sub. 1 e per la quota
 di 1/2 per immobile identificato al fg. 44; part. 125; sub. 20-21.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali:** Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora
 scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali
 cause in corso

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale “valori immobiliari
 dichiarati” del sito dell’Agenzia delle Entrate e confrontati con le offerte di vendita presenti nella
 zona per la stessa tipologia di immobili.



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di San Donà di Piave;
 Altre fonti di informazione: Valori immobiliari dichiarati (sito Agenzia delle Entrate); siti specializzati (immobiliare.it).

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 510.620,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	202,00	€ 2.200,00	€ 444.400,00
Retro-magazzini	24,80	€ 2.200,00	€ 54.560,00
Giardino recintato	1,30	€ 2.200,00	€ 2.860,00
Area scoperta sud-est	4,00	€ 2.200,00	€ 8.800,00
Valore corpo			€ 510.620,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 510.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 510.620,00
Valore di stima			€ 510.620,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	232,10	€ 510.620,00	€ 510.620,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione - Atto Giudiziario sentenza fallimento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 658,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 506.950,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: /



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica
 Estratto mappa, visure e planimetrie catastali
 Certificati di residenza ed estratto matrimonio
 Estratto PI
 Pratiche edilizie e abitabilità
 Contratto di locazione
 APE
 Ispezioni ipotecarie
 Rilievo CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - negozio viale della Libertà 32
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u>, foglio 44, particella 77, subalterno 1, indirizzo viale della Libertà, piano T, comune San Donà di Piave, categoria C/1, classe 7, consistenza 232 mq, superficie 246 mq, rendita € 2.647,98
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 506.950,00€

Venezia, 12 aprile 2022

L'Esperto alla stima
Arch. Pierpaolo Fugali

