

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO
BANCA ANNIA soc. coop.

contro:

Gen. Rep. **124/2021**

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Magazzini – Depositi - Uffici – Spazi
commerciali**



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia
Telefono: 041721126
Email: info@minoiaarchitetto.it
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it

RIASSUNTO PERIZIA

Bene: via del lavoro - Cazzago - Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: Centri commerciali, magazzini, uffici

Identificativo Lotto: 001 - Magazzino - Deposito

Corpo A: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 217.097,00

Corpo B: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 864.780,00

Corpo C: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 2.760.493,82;
Importo capitale: € 2.095.493,82;
Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 700.000,00;
Importo capitale: € 700.000,00;
Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 1.100.000,00;
Importo capitale: € 400.000,00;
Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 295.127,00

Corpo D: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 64.097,00

Corpo E: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 127.337,00

Corpo F: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 309.407,00

Corpo G: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 2.760.493,82;
Importo capitale: € 2.095.493,82;
Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 700.000,00;
Importo capitale: € 700.000,00;
Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 1.100.000,00;
Importo capitale: € 400.000,00;
Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 158.447,00

Corpo H: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 123.767,00

Corpo I: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 147.737,00

Corpo L: frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 2.760.493,82;
Importo capitale: € 2.095.493,82;
Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 700.000,00;
Importo capitale: € 700.000,00;
Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca Annia soc.

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 1.100.000,00;
Importo capitale: € 400.000,00;
Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

Valore lotto:

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

€ 363.467,00

Totale A, B, C, D, E, F, G, H, I, L

€ 2.671.263,00

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| RIASSUNTO PERIZIA | 02 |
| QUESITO | 13 |
| PREMESSA | 13 |
| LOTTO 01 | |
| COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE | 15 |
| GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ | 15 |
| INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI | 15 |
| REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA | 21 |
| STATO DI POSSESSO E USO | 35 |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 36 |
| SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE | 38 |
| VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI | 38 |
| DIVISIBILITÀ | 43 |
| ELENCO ALLEGATI | 43 |
| IMPOSTA DI REGISTRO | 43 |
| SCHEMA DI VENDITA | 43 |

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 precedente 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 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.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, 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 alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Pianiga (VE)
Cazzago
via del lavoro

Lotto: 001 - Magazzino – Deposito – Spazi commerciali

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

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:

Si tratta di una zona artigianale/commerciale ben collegata con gli importanti assi autostradali del nord. Il casello di Dolo, che immette in A4 Torino/Trieste, dista appena 4 km dalla frazione di Cazzago di Pianiga, mentre il passante di Mestre è 20 km.

La zona è collegata inoltre dalla rete ferroviaria.

Nell'area sono presenti oltre ad opifici e grandi uffici di centri commerciali anche alcune strutture ricettive.

Il fabbricato in oggetto si configura come un grande capannone suddiviso in più unità disposte su due livelli. L'edificio è realizzato con struttura in CAP, solai in calcestruzzo precompresso e copertura con travi a Y e lastre in fibrocemento sulle quali sono stati aperti dei lucernari. I tamponamenti esterni sono costituiti da pannelli prefabbricati di calcestruzzo termocoibentato e intonacato internamente. I serramenti esterni sono in lega di alluminio e vetrocamera antisfondamento, mentre quelli interni sono alcuni in legno tamburato e altri in lega di alluminio. Le tramezzature interne per bagni e uffici sono in laterizio forato e in cartongesso. I pavimenti sono in gres ceramico e in cemento elicotterato.

Si evidenzia che alcuni servizi igienici non sono completi dei sanitari e che alcune disposizioni interne non sono conformi alle autorizzazioni (modifiche interne).

Caratteristiche zona: artigianali e industriali normale

Area urbanistica: insediamento produttivo e artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale Mirano - Dolo 4,6 km,
stazione ferroviaria Dolo 1 km

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 6, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.971,00.

Derivante da:

Variatione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007.
Variatione di classamento (n. 39282.1/2007)

Confini:

L'unità confina a Nord con lo scoperto (sub 7), a est con lo scoperto suddiviso nei subalterni 7 e 1 (quest'ultimo bcnc), a sud con il sub 9 e con lo scoperto di cui al sub 7, a ovest con il sub 10, il sub 15, il sub 7 e il sub 2 (vano scale bcnc).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 7, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/8, rendita € 17.375,00

Ulteriori informazioni:

Si evidenzia che il sub 7 include anche l'area esterna sui lati nord, sud e ovest del fabbricato.

Derivante da: Variazione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variazione di classamento (n. 39282.1/2007).

Confini:

Al PT l'unità confina a Nord con lo scoperto (sub 7), a est con il sub 6 e il sub 2 (vano scale bcnc), a sud con il sub 15, a ovest con il sub 8 e con il sub 3 (vano scale bcnc).

Al P1 l'unità confina a nord con la proiezione sullo scoperto (sub 7) a est con il sub 2 (vano scale) e sub 14, a sud con i sub 10 e 11 e a ovest con il sub 3 (vano scale bcnc) e con il sub 13.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 8, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.856,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variazione di classamento (n. 39282.1/2007)

Confini: L'unità confina a Nord con lo scoperto (sub 7), a est con il sub 7, il sub 3 (vano scale bcnc), il sub 15, sub 11 e sub 12.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 9, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.374,00

Derivante da:

Variatione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variatione di classamento (n. 39282.1/2007).

Confini:

Al PT, l'unità confina a est e a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a ovest con il sub 10 e a nord con il sub 6. Al P1, l'unità confina a est e a sud con la proiezione sullo scoperto (sub 7), a ovest con il sub 10 e a nord con il sub 14.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 10, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.967,00

Derivante da:

Variatione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variatione di classamento (n. 39282.1/2007).

Confini:

Al PT, il vano montacarichi e zona filtro confinano a nord con il sub 15, a est con il sub 6, a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 4 (bcnc); il vano scale confina a nord con il sub 15, a est con il sub 4 (bcnc), a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 11. Al P1 l'unità confina a nord con il sub 7, a est con il sub 9, a sud con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a ovest con il sub 11.

Identificativo corpo: F.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

particella 839, subalterno 11, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.604,00

Derivante da:

Variazione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variazione di classamento (n. 39282.1/2007).

Confini:

Al PT, il vano montacarichi e la zona filtro confinano a nord con il sub 8, a est con il sub 5 (bcnc), a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 12; il vano scale confina a nord con il sub 15, a est con il sub 10, a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 5 (bcnc). Al P1, l'unità confina a nord con il sub 7 e il sub 13, a est con il sub 7 e il sub 10, a sud con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 12 e il sub 13.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 12, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.366,00

Derivante da:

Variazione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variazione di classamento (n. 39282.1/2007)

Confini:

Al PT la scala d'accesso confina a nord con il sub 8, a est con il sub 11, a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 11 Al P1 l'unità confina a nord con il sub 13, a est e a sud con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7 a ovest con il sub 11.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: H.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 13, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano P1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.272,00

Derivante da:

Variazione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variazione di classamento (n. 39282.1/2007)

Confini:

Al P1, l'unità confina a nord e a ovest con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a est con il sub 3 (bcnc), e con il sub 11, a sud con il sub 12.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: I.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
foglio 13, particella 839, subalterno 14, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano P1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.072,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007 Variazione di classamento (n. 39282.1/2007)

Confini: Al P1 l'unità confina a nord e a est con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a est con il sub 2 (bcnc), e con il sub 7, a sud con il sub 9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: L.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Cazzago, via del lavoro

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 13, particella 839, subalterno 15, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano PT, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.536,00

Derivante da:

Variazione nel classamento del 20/09/2007 protocollo n. VE0246955 in atti dal 20/09/2007. Variazione di classamento (n. 39282.1/2007)

Confini:

Al PT, l'unità confina a nord con il sub 7, a est con il sub 6, sud con il sub 10, 4 (bcnc), 10,11, 5 (bcnc) e a ovest con il sub 11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE: A,B,C,D,E,F,G,H,I,L

Numero pratica: 1719/97

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/11/1997

Numero pratica: 2079/98

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/12/1998

Numero pratica: 2562/99

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/04/2000

Numero pratica: 395/02

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: variante
Rilascio in data 27/04/2004

Numero pratica: 507/04

Tipo pratica: Variante in corso lavori
Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: variante
Rilascio in data 08/09/2005

Numero pratica: 68/04

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: variante
Rilascio in data 27/04/2004

Numero pratica: 122/05

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: variante
Rilascio in data 08/09/2005

Numero pratica: 89/07

Tipo pratica: Agibilità Totale
Per lavori: Esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini artigianali

Oggetto: Agibilità
Presentazione in data 12/02/2007 al n. di prot. 2703

NOTE: L'agibilità è stata rilasciata con silenzio assenso.

Numero pratica: 24696

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Realizzazione di accesso carraio su via del Lavoro, su area destinata a verde pubblico

Presentazione in data 14/12/2005
Rilascio in data 02/11/2006

NOTE: Il 02/11/2006 con deliberazione della giunta comunale n. 119, veniva rilasciata per N. 09 anni rinnovabili la concessione di suolo pubblico per la realizzazione di un ingresso carraio su via del Lavoro a Cazzago di Pianiga.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale N. 17 del 01/02/2018 |
| Zona omogenea: | D1 |
| Norme tecniche di attuazione: | NTA. Art. 17: Zone territoriali D1. Zone destinate alle attività artigianali e industriali. NTO. Art. 24: ZTO D1 – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI |

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A

Si tratta della porzione di capannone ubicata al piano terra sul lato est del fabbricato. Si compone di un ampio locale dotato dei servizi igienici, degli impianti di illuminazione, di climatizzazione e riscaldamento, di impianto antintrusione e videosorveglianza a circuito chiuso.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **600,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,75 m nello spazio espositivo e 2,80 nei servizi igienici.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 600,00 | 1,00 | 600,00 | € 620,00 |
| | | 600,00 | | 600,00 | |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto B

L'unità di cui al sub 7 si configura come un ampio locale al PT, servito da bagni e piccoli depositi, è collegato verticalmente da una doppia scala mobile al piano superiore. Anche il P1 è dotato di spazi di servizio quali spogliatoi, ripostigli e bagni. L'unità è collegata su entrambi i piani ai vani scala sub 2 e sub 3 (bcnc).

Completa l'unità l'area esterna esclusiva che si sviluppa lungo i lati nord, ovest, sud e una porzione a est del lotto su cui sorge il fabbricato.

L'unità è dotata degli impianti di illuminazione, di climatizzazione e riscaldamento, di impianto antintrusione e videosorveglianza a circuito chiuso.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.679,00**

È posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,75 m nello spazio espositivo del PT, 4,25 al P1 e 2,80 nei servizi igienici.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Attività commerciale comprensiva di parcheggio esterno | Sup. lorda di pavimento | 1.679,00 | 1,00 | 1.679,00 | € 620,00 |
| | | 1.679,00 | | 1.679,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto C

L'unità di cui al sub 8 si configura come un ampio locale al PT destinato a deposito.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **618,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,75 m.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 618,00 | 1,00 | 618,00 | € 600,00 |
| | | 618,00 | | 618,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto D

L'unità di cui al sub 9 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, accessibile dal blocco scale interno all'edificio posto sull'angolo su est.

L'unità è dotata di ripostiglio e servizio igienico, privo di sanitari.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,00**

È posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4, 75 m al PT, 4,25 m al P1 e 2,80 m nei servizi igienici.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 0 | 165,00 | 1,00 | 165,00 | € 600,00 |
| | | | 165,00 | | 165,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:
Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto E

L'unità di cui al sub 10 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, accessibile direttamente dall'esterno dal blocco scale interno all'edificio posto sul lato sud del fabbricato. L'unità è servita da un montacarichi accessibile dal vano filtro individuato catastalmente al sub 4 e dalla scala di sicurezza esterna. Il deposito è collegato da una porta interna al sub 11.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **289,00**

È posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,75 m al PT e 4,25 m al P1.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 289,00 | 1,00 | 289,00 | € 600,00 |
| | | 289,00 | | 289,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva
Tipologia: Capannoni industriali
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 600,00
Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:
Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto F

L'unità di cui al sub 11 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, accessibile direttamente dall'esterno dal blocco scale interno all'edificio posto sul lato sud del fabbricato. L'unità è servita da un montacarichi accessibile dal vano filtro individuato catastalmente al sub 5 e dalla scala di sicurezza esterna.
Il deposito è dotato di bagno con antibagno.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **646,00**

È posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,75 al PT, 4,25 m al P1 e 2,80 nei servizi igienici.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23

marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 646,00 | 1,00 | 646,00 | € 600,00 |
| | | 646,00 | | 646,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto G

L'unità di cui al sub 12 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, con accesso indipendente e dotato di ripostiglio oltre a bagno con antibagno.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350,00**

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 m e 2,80 nei servizi igienici.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 350,00 | 1,00 | 350,00 | € 600,00 |
| | | 350,00 | | 350,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto H

L'unità di cui al sub 13, accessibile dal vano scala (sub 3 bcnc) posto a nord del fabbricato, ospita al proprio interno un ingresso, un vano adibito a uffici, due locali a depositi, due wc con antibagno e un locale tecnico. I locali sono ubicati al P1.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **282,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 m e 2,80 nei servizi igienici.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino e uffici | sup lorda di pavimento | 282,00 | 1,00 | 282,00 | € 600,00 |
| | | 282,00 | | 282,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto I

L'unità di cui al sub 14, accessibile dal vano scala (sub 2 bcnc) e dalla scala di emergenza esterna posto a est del fabbricato, ospita al proprio interno un locale adibito a deposito/magazzino oltre a due wc con antibagno.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **329,00**

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 m e 2,80 nei servizi igienici.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 329,00 | 1,00 | 329,00 | € 600,00 |
| | | 329,00 | | 329,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto L

L'unità di cui al sub 15, collegata al montacarichi al sub 10, ospita al proprio interno un locale adibito a deposito/magazzino al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **752,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,75 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzino | sup lorda di pavimento | 752,00 | 1,00 | 752,00 | € 600,00 |
| | | 752,00 | | 752,00 | |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 Sem

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

In forza di atto di compravendita
a rogito di Todeschini Premuda Lorenzo, del 14/05/1998, ai nn. 35736;
trascritto a Padova, il 27/05/1998, ai nn. 14406/9828.

In forza di Atto di Donazione

trascritto a Padova, il 27/05/1998, ai nn. 14408/9830.

Note: La parte acquirente è edotta di quanto portato dalla convenzione di lottizzazione di cui al citato atto n. 94176 di rep. notaio Argenti nonché degli obblighi e vincoli portati dall'atto di proprietà che si impegna di rispettare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2017 per l'importo di euro 48,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Venezia 2 il 17/07/2017 ai nn.T6G17T006025000WE

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2022

Data di rilascio: 30/06/2023

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

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

Identificativo corpo: C

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

Identificativo corpo: D

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

Identificativo corpo: E

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

Identificativo corpo: F

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

Identificativo corpo: G

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

Identificativo corpo: H

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: I

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

Identificativo corpo: L

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro **Libero**

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:

Passo carraio

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 giudiziale annotata

A favore di Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A.

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 2.760.493,82;

Importo capitale: € 2.095.493,82;

Iscritto a Padova in data 16/12/2013 ai nn. 37813/5875

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società' Cooperativa

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

Iscritto a Padova in data 22/12/2016 ai nn. 43968/8208

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 1.100.000,00;

Importo capitale: € 400.000,00;

Iscritto a Padova in data 21/10/2020 ai nn. 35588/6332

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova E Rovigo - Banca
Annia soc. coop. Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova in data 11/10/2021 ai nn. 43361/28681;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L

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:

Identificativo corpo: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pianiga (VE), via del lavoro

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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. Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pianiga e Dolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 670,00;

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3. Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 279.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 600,00 | € 620,00 | € 372.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 372.000,00 |
| locato detrazione del 25.00% | | | € - 93.000,00 |
| Valore corpo | | | € 279.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 279.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 279.000,00 |
| Valore di stima | | | € 279.000,00 |

B. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.040.980,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Attività commerciale comprensiva di parcheggio esterno | 1.679,00 | € 620,00 | € 1.040.980,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.040.980,00 |
| Valore corpo | | | € 1.040.980,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.040.980,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.040.980,00 |
| Valore di stima | | | € 1.040.980,00 |

C. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 370.800,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 618,00 | € 600,00 | € 370.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 370.800,00 |
| Valore corpo | | | € 370.800,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 370.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 370.800,00 |
| Valore di stima | | | € 370.800,00 |

D. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 165,00 | € 600,00 | € 99.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 99.000,00 |
| Valore corpo | | | € 99.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 99.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 99.000,00 |
| Valore di stima | | | € 99.000,00 |

E. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.400,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 289,00 | € 600,00 | € 173.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 173.400,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo | € 173.400,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 173.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 173.400,00 |
| Valore di stima | € 173.400,00 |

F. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 387.600,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 646,00 | € 600,00 | € 387.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 387.600,00 |
| Valore corpo | | | € 387.600,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 387.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 387.600,00 |
| Valore di stima | | | € 387.600,00 |

G. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 350,00 | € 600,00 | € 210.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 210.000,00 |
| Valore corpo | | | € 210.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 210.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 210.000,00 |
| Valore di stima | | | € 210.000,00 |

H. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.200,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino e uffici | 282,00 | € 600,00 | € 169.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 169.200,00 |
| Valore corpo | | | € 169.200,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 169.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 169.200,00 |
| Valore di stima | | | € 169.200,00 |

I. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.400,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 329,00 | € 600,00 | € 197.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 197.400,00 |
| Valore corpo | | | € 197.400,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 197.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 197.400,00 |
| Valore di stima | | | € 197.400,00 |

L. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 451.200,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Magazzino | 752,00 | € 600,00 | € 451.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 451.200,00 |
| Valore corpo | | | € 451.200,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 451.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 451.200,00 |
| Valore di stima | | | € 451.200,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Sup. Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|--|-------------------|--|-----------------------------------|
| A | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 600,00 | € 279.000,00 | € 279.000,00 |
| B | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] | 1.679,00 | € 1.040.980,00 | € 1.040.980,00 |
| C | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 618,00 | € 370.800,00 | € 370.800,00 |
| D | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 165,00 | € 99.000,00 | € 99.000,00 |
| E | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 289,00 | € 173.400,00 | € 173.400,00 |
| F | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 646,00 | € 387.600,00 | € 387.600,00 |
| G | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 350,00 | € 210.000,00 | € 210.000,00 |
| H | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 282,00 | € 169.200,00 | € 169.200,00 |
| I | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 329,00 | € 197.400,00 | € 197.400,00 |
| L | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 752,00 | € 451.200,00 | € 451.200,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

| | | | | |
|---|--|----------------|------|--------------|
| A | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 279.000,00 | 0,85 | € 237.150,00 |
| B | Fabbricati per esigenze commerciali [D8] | € 1.040.980,00 | 0,85 | € 884.833,00 |
| C | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 370.800,00 | 0,85 | € 315.180,00 |
| D | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 99.000,00 | 0,85 | € 84.150,00 |
| E | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 173.400,00 | 0,85 | € 147.390,00 |
| F | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 387.600,00 | 0,85 | € 329.460,00 |
| G | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 210.000,00 | 0,85 | € 178.500,00 |
| H | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 169.200,00 | 0,85 | € 143.820,00 |
| I | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 197.400,00 | 0,85 | € 167.790,00 |
| L | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 451.200,00 | 0,85 | € 383.520,00 |

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta frazionabile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A, B, C, D, E, F, G, H, I, L

| Tipologia | Costo |
|---|-------------|
| Iscrizione di ipoteca - Giudiziale | € 10.571,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Giudiziale | € 3.594,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Giudiziale | € 5.594,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

Totale costi di cancellazione: € 20.053,00

Nello specifico:

| | | |
|---|--|-------------|
| A | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| B | Fabbricati per esigenze commerciali [D8] | € 20.053,00 |
| C | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| D | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| E | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| F | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| G | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| H | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| I | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |
| L | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 20.053,00 |

Totale costi di cancellazione: € 200.530,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€2.671.263,00

Nello specifico

| | | | | |
|---|--|-------------|------------|--------------|
| A | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €237.150,00 | €20.053,00 | € 217.097,00 |
| B | Fabbricati per esigenze commerciali [D8] | €884.833,00 | €20.053,00 | € 864.780,00 |
| C | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €315.180,00 | €20.053,00 | € 295.127,00 |

| | | | | |
|---|--|-------------|------------|-----------------------|
| D | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | € 84.150,00 | €20.053,00 | € 64.097,00 |
| E | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €147.390,00 | €20.053,00 | € 127.337,00 |
| F | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €329.460,00 | €20.053,00 | € 309.407,00 |
| G | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €178.500,00 | €20.053,00 | € 158.447,00 |
| H | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €143.820,00 | €20.053,00 | € 123.767,00 |
| I | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €167.790,00 | €20.053,00 | € 147.737,00 |
| L | Fabbricati per esigenze industriali [D7] | €383.520,00 | €20.053,00 | € 363.467,00 |
| | | | | € 2.671.263,00 |

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

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: Il bene non risulta frazionabile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. PIANIGA 839_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PIANIGA 839_NCEU VISURE
3. PIANIGA 839_NCEU MAPPA
4. PIANIGA 839_NCEU ELABORATO PLANIMETRICO 1
5. PIANIGA 839_NCEU ELABORATO PLANIMETRICO 2
6. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 6
7. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 7
8. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 8
9. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 9
10. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 10
11. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 11
12. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 12
13. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 13
14. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 14
15. PIANIGA 839_NCEU PLANIMETRIA SUB 15
16. PIANIGA 839_PRG
17. PIANIGA 839_PRG NTA
18. PIANIGA 839_PI
19. PIANIGA 839_NTO
20. PIANIGA 839_ATTI LEGITTIMANTI
21. PIANIGA 839_PASSO CARRABILE
22. PIANIGA 839_AGIBILITÀ
23. PIANIGA 839_CONTRATTO LOCAZIONE SUB 6
24. PIANIGA 839_RRII VISURE

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'unità è sottoposta a IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|--|
| Lotto | 001 - Magazzino - Deposito |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | |
| Identificativo catastale | <p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 6, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.971,00</p> <p>Corpo B: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 7, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/8, rendita € 17.375,00</p> <p>Corpo C: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 8, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.856,00</p> <p>Corpo D: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 9, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.374,00</p> <p>Corpo E: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> |

| | |
|--------|---|
| | <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 10, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.967,00</p> <p>Corpo F: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 11, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.604,00</p> <p>Corpo G: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 12, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.366,00</p> <p>Corpo H: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 13, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano P1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.272,00</p> <p>Corpo I: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 14, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano P1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.072,00</p> <p>Corpo L: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 839, subalterno 15, scheda catastale VE0007040, indirizzo via del lavoro, piano PT, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.536,00</p> |
| Valore | <p>Corpo A Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 217.097,00</p> <p>Corpo B Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 864.780,00</p> <p>Corpo C Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> |

| | |
|---|-----------------------|
| | € 295.127,00 |
| Corpo D | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | |
| | € 64.097,00 |
| Corpo E | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | |
| | € 127.337,00 |
| Corpo F | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | |
| | € 309.407,00 |
| Corpo G | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | |
| | € 158.447,00 |
| Corpo H | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | |
| | € 123.767,00 |
| Corpo I | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | |
| | € 147.737,00 |
| Corpo L | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | |
| | € 363.467,00 |
| Totale | € 2.671.263,00 |

Data generazione:
12-05-2022 15:02

L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia