

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **163/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni),
Lotto 002 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)

Esperto alla stima: ing. geom. Mauro Calandra
Codice fiscale: CLNMRA74A06G2730
Studio in: Via Genova 15 - 30170 Mestre
Telefono: 0415316318
Fax: 0415316318
Email: mauroca@libero.it
Pec: mauro.calandra@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Milano 2B - Colmello - Marcon (VE) - 30020

Descrizione generica: Città metropolitana Venezia (VE) Regione Veneto Popolazione 17.594 Superficie 25,55 km² Densità 688,69 ab./km² Zona sismica 3 Zona Climatica E

Identificativo Lotto: 001 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)

Corpo LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI: Marcon (VE) CAP: 30020 frazione: COLMELLO, VIA MILANO 2/B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 20/06/2023 ai nn. 3241 registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/07/2023 ai nn. 23501/17666;

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 233000; Importo capitale: € 155000; A rogito di MAMMUCARI PAOLO in data 11/06/2014 ai nn. 123226/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/06/2014 ai nn. 15058/2162; Note: IPOTECA A FAVORE DI: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON - VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 183934.36; Importo capitale: € 91967.18; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 06/06/2016 ai nn. 1152/11316/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18353/3220; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1013.67 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 378929.94; Importo capitale: € 189464.97; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 07/06/2016 ai nn. 1157/11316; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18355/3222; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1988.65 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 623425.16; Importo

to capitale: € 311712.58; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/10/2021 ai nn. 3433/11321; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/10/2021 ai nn. 36839/6033; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 3211.13 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 854112.08; Importo capitale: € 427056.04; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 11/10/2022 ai nn. 4073/11322; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2022 ai nn. 37858/6645; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 4364.56 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€58.236,75**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 002 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)

Corpo LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI: Marcon (VE) CAP: 30020 frazione: COLMELLO, VIA MILANO 2/B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 20/06/2023 ai nn. 3241 registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/07/2023 ai nn. 23501/17666;

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 233000; Importo capitale: € 155000; A rogito di MAMMUCARI PAOLO in data 11/06/2014 ai nn. 123226/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/06/2014 ai nn. 15058/2162; Note: IPOTECA A FAVORE DI: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON - VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 183934.36; Importo capitale: € 91967.18; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 06/06/2016 ai nn. 1152/11316/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18353/3220; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1013.67 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 378929.94; Importo

to capitale: € 189464.97; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 07/06/2016 ai nn. 1157/11316; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18355/3222; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1988.65 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 623425.16; Importo capitale: € 311712.58; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/10/2021 ai nn. 3433/11321; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/10/2021 ai nn. 36839/6033; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 3211.13 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 854112.08; Importo capitale: € 427056.04; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 11/10/2022 ai nn. 4073/11322; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2022 ai nn. 37858/6645; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 4364.56 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€45.090,29**
cui si trova:

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	6
Lotto: 001 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)	8
Risposta al primo punto del quesito Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	8
Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale.....	8
Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	8
Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica	10
Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza	13
Risposta al sesto punto del quesito	13
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	13
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.....	15
Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	15
Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa	17
Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati	17
Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	17
Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	18
Lotto: 002 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)	19
Risposta al primo punto del quesito Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	19
Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale.....	19
Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	19
Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica	20
Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza	24
Risposta al sesto punto del quesito	24
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	24
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.....	25
Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	26
Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa	28
Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati	28
Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	28
Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	29

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

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 – **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 insolite, 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.

Premessa

Con ordinanza del 30/08/2023 il sottoscritto ing. Mauro Calandra è stato incaricato di stimare i beni immobili oggetto della presente procedura così descritti nel verbale di pignoramento:

BENI INTESTATI A: [REDACTED] [REDACTED] PER LA QUOTA INTERA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

IMMOBILI:

COMUNE DI MARCON CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 4 PARTICELLA 707 SUBALTERNO 16 CAT. C/3

FOGLIO 4 PARTICELLA 707 SUBALTERNO 29 CAT. C/2

FOGLIO 4 PARTICELLA 707 SUBALTERNO 28 CAT. C/2

FOGLIO 4 PARTICELLA 707 SUBALTERNO 30 CAT. A/10

(cfr. verbale di pignoramento).

Svolto il sopralluogo dei beni ed acquisita la documentazione presso la pubblica amministrazione, si relaziona quanto segue.

Beni in **Marcon (VE)**
Località/Frazione **Colmello**
Via Milano 2B

Lotto: 001 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)

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

crf. relazione notarile

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

crf. relazione notarile

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in Comune di Marcon (VE) località Colmello, via Milano civico 2/B. La zona è caratterizzata da attività artigianali / commerciali poste in prossimità di zone residenziali a medio bassa intensità abitativa. La zona è periferica rispetto al centro di Marcon, il traffico veicolare è moderato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale / industriale / residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - industriali - residenziali

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: SERVIZIO PUBBLICO TRASPORTO 300 metri

Identificativo corpo: LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Marcon (VE) CAP: 30020 frazione: COLMELLO, VIA MILANO 2/B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 16, scheda catastale 1336.1/2005, indirizzo VIA MILANO, piano 1, comune E936 MARCON, categoria C/3, classe 4, consistenza 87, superficie 97, rendita € 125.81

Derivante da: COSTITUZIONE del 14/04/2005 Pratica n. VE0100190 in atti dal 14/04/2005 COSTITUZIONE (n. 1336.1/2005)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 15 a ovest con il sub. 27 e 17 (cfr. allegato 1.1)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 29, scheda catastale 374.1/2006, indirizzo VIA MILANO, piano 3, comune E936 MARCON, categoria C/2, classe 4, consistenza 7, superficie 9, rendita € 4.34

Derivante da: (ALTRE) del 10/02/2006 Pratica n. VE0023101 in atti dal 10/02/2006 VANI TECNICI RICAVALI DA B.C.N.C. (n. 374.1/2006)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 28 a ovest con il sub. 27 (cfr. elaborato planimetrico allegato 1.1)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria del sub. 16 risulta difforme, in

particolare è presente una parete divisoria a confine con il locale bagno e laboratorio.
Regolarizzabili mediante: denuncia variazione catastale
denuncia di variazione catastale : € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37/03 concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARITIGIANALE DIREZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2002 al n. di prot. 11776

Rilascio in data 19/02/0003 al n. di prot. 4240

Numero pratica: 21/05 PERMESSO A COSTRUIRE IN VARIANTE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARITIGIANALE DIREZIONALE

Oggetto: variante

Numero pratica: 57/06 DIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARITIGIANALE DIREZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/2006 al n. di prot. 7397

Numero pratica: DICHIARAZIONE SILENZIO ASSENSO AGGIBILITA'

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARITIGIANALE DIREZIONALE

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 13297

Rilascio in data 22/08/2006 al n. di prot. 21844

4.1.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno del laboratorio sub. 16 è presente una parete divisoria che divide in due il locale. Detta parete non risulta legittimata. Si deve pertanto procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria. Il costo stimato compreso la sanzione e gli oneri professionali è pari ad € 2.200,00.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

CILA IN SANATORIA: € 2.200,00

Oneri Totali: € 2.200,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	cfr. allegato 5.1 stralcio strumento urbanistico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Mammuccari Paolo 6 ottobre 2004 n.102701 repertorio, registrato a Treviso il 14 ottobre 2004 al n.12366/1T, e trascritto a Venezia il 18 ottobre 2004 ai n.ri 38712/24233
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI

Trattasi di un immobile (sub. 16) a destinazione laboratorio facente parte di un fabbricato (a destinazione

direzionale / artigianale) di quattro piani fuori terra realizzato nel 2006 (data agibilità).

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore e di ampio vano scala. L'unità (sub. 16) si compone di un ampio laboratorio suddiviso in due vani (parete di divisione non legittimata), un locale antibagno e un locale bagno. I pavimenti sono in gres, le pareti sono finite al civile (idropittura di colore bianco), i soffitti sono controsoffittati (h. utile m. 3.00). La climatizzazione dei locali avviene mediante fan coil (macchina posta in copertura). Le finestre sono in alluminio con vetro camera. L'acqua calda è prodotta da un piccolo boiler posto nel locale bagno (cfr. allegato 8 documentazione fotografica).

Al piano quarto al termine del vano scala comune, con accesso dalla copertura a terrazza è posto il piccolo magazzino (locale tecnico) contraddistinto dal sub. 29. Il magazzino ha una superficie in pianta di m 2.15 x 3.34 ed altezza utile di m 2.65 circa. Le pareti sono non intonacate (struttura in cemento armato) i pavimenti sono in gres (cfr. allegato n. 8 documentazione fotografica).

DATI METRICI

SUB.16

INGRESSO LABORATORIO: 54.94 mq

LABORATORIO: 25.49 mq

ANTI W.C.: 3.26 mq

W.C.: 3.05 mq

SUP . UTILE TOTALE 86.74 mq

SUB. 29

MAGAZZINO LOCALE TECNICO: 7.18 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. [REDACTED]:
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato manutentivo (a vista) si segnala la rottura di un pannello del controsoffitto nel locale bagno) le parti comune sono ben tenute.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo i criteri di cui al DPR 138/98 è pari a circa 97 mq

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

laboratorio	sup lorda di pavimento	0	97,00	1,00	97,00	€ 750,00
locale tecnico	sup lorda di pavimento	0	9,00	0,50	4,50	€ 750,00
			106,00		101,50	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: CFR. ALLEGATO N. 2 ATTO DI COMPRAVENDITA.

Identificativo corpo: LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Marcon (VE), VIA MILANO 2/B **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione.

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:

Pignoramento a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro ██████████; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 20/06/2023 ai nn. 3241 registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/07/2023 ai nn. 23501/17666;

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 attiva a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 233000; Importo capitale: € 155000 ; A rogito di MAMMUCARI PAOLO in data 11/06/2014 ai nn. 123226/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/06/2014 ai nn. 15058/2162 ; Note: IPOTECA A FAVORE DI: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON - VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 183934.36; Importo capitale: € 91967.18 ; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 06/06/2016 ai nn. 1152/11316/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18353/3220 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1013.67 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 378929.94; Importo capitale: € 189464.97 ; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 07/06/2016 ai nn. 1157/11316; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18355/3222 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1988.65 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 623425.16; Importo capitale: € 311712.58 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/10/2021 ai nn. 3433/11321; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/10/2021 ai nn. 36839/6033 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 3211.13 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 854112.08; Importo capitale: € 427056.04 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 11/10/2022 ai nn. 4073/11322; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2022 ai nn. 37858/6645 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 4364.56 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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: 650.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1619.73. CFR. ALLEGATO 6

Millesimi di proprietà: I MILLESIMI DI PROPRIETA GENERALI (CONTRATTUALI) SONO 49.20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - l'immobile è dotato di impianto ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: sono presenti servitù e convenzioni Urbanistiche cfr. allegati 7, 7.1, 7.2 e 7.3 oltre servitù del buon padre di famiglia per la canalizzazione degli scarichi e allacciamenti sia in locali e aree comuni che in proprietà esclusiva.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono presenti pochissime compravendite recenti di beni con destinazione artigianale o similare. In particolare, si segnala la vendita di un'unità a destinazione artigianale nello stesso fabbricato svolta nel 2019 con un valore a mq. commerciale di € 656. Nell'OMI i valori di laboratori si aggirano intorno ad € 455 a mq commerciale. Considerato che l'immobile si trova in un contesto condominiale anche ad uso direzionale si valuta l'immobile in € 750 a mq. superficie commerciale.

8.2.2 Fonti di informazione:

.

8.3.3 Valutazione corpi:

LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 76.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio	97,00	€ 750,00	€ 72.750,00
locale tecnico	4,50	€ 750,00	€ 3.375,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 76.125,00
Valore corpo	€ 76.125,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 76.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.125,00
Valore di stima	€ 76.125,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI	Laboratori per arti e mestieri [C3]	101,50	€ 76.125,00	€ 76.125,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.612,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.619,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
APE	€ -350,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per l'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Legale	€ 553,84
Iscrizione di ipoteca – Legale	€ 1.041,33
Iscrizione di ipoteca – Legale	€ 1.652,57
Iscrizione di ipoteca – Legale	€ 2.229,28

Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00
---	----------

Nota i costi di cancellazione sono stati suddivisi in ragione del 50% a ciascun lotto.

Totale costi di cancellazione: € 5.806,02

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 58.236,75

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: la classe energetica indicata nel titolo è D (APE del 2010 scaduta cfr. allegato 2).

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per l'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATO 1 LOTTO 1 E 2 estratto mappa c.t. fg. 4 p.la 707
 ALLEGATO 1.1 LOTTO 1 E 2 elaborato planimetrico
 ALLEGATO 1.1 LOTTO 1 E 2 elenco subalterni
 ALLEGATO 1.2 LOTTO 1 planimetria sub. 16
 ALLEGATO 1.3 LOTTO 1 planimetria sub. 29
 ALLEGATO 1.4 LOTTO 1 visura storica sub. 16
 ALLEGATO 1.5 LOTTO 1 visura storica sub. 29
 ALLEGATO 2 LOTTO 1 Atto compravendita 11-06-2014
 ALLEGATO 4 LOTTI 1 E 2 AGENZIA ENTRATE
 ALLEGATO 5 LOTTI 1 E 2 atti edilizi
 ALLEGATO 5.1 LOTTI 1 E 2 stralcio urbanistico p.i.
 ALLEGATO 6 LOTTI 1 E 2 Comunicazione amministratore condominio
 ALLEGATO 6.1 LOTTI 1 E 2 tabelle allegati atti notaio
 ALLEGATO 7 LOTTO 1 E 2 servitù di passaggio del 1971
 ALLEGATO 7.1 LOTTO 1 E 2 servitù di passaggio enel 1990
 ALLEGATO 7.2 LOTTO 1 E 2 vincolo di destinazione a parcheggio del 2004
 ALLEGATO 7.3 LOTTO 1 E 2 convenzione edilizia del 2004
 ALLEGATO 8 LOTTI 1 E 2 Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile non è bene strumentale conseguentemente la vendita non è soggetta ad I.V.A. - risulta soggetta ad imposta di registro nei termini previsti dalla Legge.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI: 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 16 E 29 OLTRE PARTI COMUNI: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 16, scheda catastale 1336.1/2005, indirizzo VIA MILANO, piano 1, comune E936 MARCON, categoria C/3, classe 4, consistenza 87, superficie 97, rendita € 125.81 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 29, scheda catastale 374.1/2006, indirizzo VIA MILANO, piano 3, comune E936 MARCON, categoria C/2, classe 4, consistenza 7, superficie 9, rendita € 4.34
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura: 58.236,75€

Lotto: 002 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)

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

crf. relazione notarile

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

crf. relazione notarile

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in Comune di Marcon (VE) località Colmello, via Milano civico 2/B. La zona è caratterizzata da attività artigianali / commerciali poste in prossimità di zone residenziali a medio bassa intensità abitativa. La zona è periferica rispetto al centro di Marcon, il traffico veicolare è moderato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale / industriale / residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - industriali - residenziali

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: SERVIZIO PUBBLICO TRASPORTO 300 metri

Identificativo corpo: LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI.

Uffici e studi privati [A10] sito in Marcon (VE) CAP: 30020 frazione: COLMELLO, VIA MILANO 2/B

Trattasi di unità ad uso artigianale attualmente utilizzato come centro estetico

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 30, scheda catastale 68495.1/2014, indirizzo VIA MILANO , interno 15, piano 2, comune E936 MARCON, categoria A/10, classe 1, consistenza 5, superficie 78, rendita € 1407.35

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2014 Pratica n. VE0087603 in atti dal 28/02/2014 UFFICIO - LABORATORIO (n. 68495.1/2014) DERIVA DAL SUB. 24 SOPPRESSO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Confini: L'Immobile confina a nord con il sub. 23 e 27 a ovest con il sub. 27 e 25 (cfr. allegato 1.1)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 28, scheda catastale 374.1/2006, indirizzo VIA MILANO, piano 3, comune E936 MARCON, categoria C/2, classe 4, consistenza 4, superficie 6, rendita € 2.48

Derivante da: (ALTRE) del 10/02/2006 Pratica n. VE0023101 in atti dal 10/02/2006 VANI TECNICI RICAVATI DA B.C.N.C. (n. 374.1/2006)

Confini: L'immobile confina a nord con la copertura a ovest con il sub. 27 a sud con il sub. 29 (cfr. elaborato planimetrico allegato 1.1)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la planimetria del sub. 30 e 28 sono conformi.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37/03 concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARITIGIANALE DIREZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2002 al n. di prot. 11776

Rilascio in data 19/02/0003 al n. di prot. 4240

Numero pratica: 21/05 PERMESSO A COSTRUIRE IN VARIANTE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARITIGIANALE DIREZIONALE

Oggetto: variante

Numero pratica: 57/06 DIA
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE DIREZIONALE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/03/2006 al n. di prot. 7397

Numero pratica: DICHIARAZIONE SILENZIO ASSENSO AGGIBILITA'
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: agibilità
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE DIREZIONALE
Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 13297
Rilascio in data 22/08/2006 al n. di prot. 21844

Numero pratica: 61/12
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE USO DA DIREZIONALE AD ARTIGIANALE
Presentazione in data 30/05/2012 al n. di prot. 12470

Numero pratica: 119/12
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE USO DA DIREZIONALE AD ARTIGIANALE VARIANTE SCIA 61/12
Presentazione in data 16/10/2012 al n. di prot. 24012

Numero pratica: 11/13
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE USO DA DIREZIONALE AD ARTIGIANALE VARIANTE SCIA 61/12
Presentazione in data 31/01/2013 al n. di prot. 2778

Numero pratica: 10/14
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: agibilità
Per lavori: ATTESTAZIONE AGIBILITA' SUB. 30

4.1.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale magazzino (locale tecnico sub. 28) di fatto viene utilizzato quale accessorio del centro estetico. Andranno rimossi tutti gli impianti dato che l'immobile è autorizzato quale vano tecnico.
Regolarizzabili mediante: rimozione impianti

rimozione impianti: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	cfr. allegato 5.1 stralcio strumento urbanistico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Mammuccari Paolo 6 ottobre 2004 n.102701 repertorio, registrato a Treviso il 14 ottobre 2004 al n.12366/1T, e trascritto a Venezia il 18 ottobre 2004 ai n.ri 38712/24233
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI

Trattasi di un immobile (sub. 30) a destinazione laboratorio facente parte di un fabbricato (a destinazione direzionale / artigianale) di quattro piani fuori terra realizzato nel 2006 (data agibilità).

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore e di ampio vano scala. L'unità (sub. 30) si compone un ingresso, un locale antibagno e bagno, un disimpegno e tre locali destinati ai trattamenti. I pavimenti sono in gres, le pareti sono finite al civile (idropittura bianca), i soffitti sono controsoffittati (h utile m 3.00). Il riscaldamento è a fan coil (macchine poste in copertura), l'acqua calda sanitarie viene prodotta da un boiler elettrico posto nel locale bagno. Le finestre sono in alluminio con vetro camera. Lo stato

manutentivo è buono (cfr. allegato 8 documentazione fotografica).

Al piano terzo (ultimo piano) è presente il magazzino (sub. 28) delle dimensioni di m 2.03 x 2.06 ed altezza di m 2.53 circa. Nel locale magazzino è presente un piccolo boiler elettrico ed un lavello. Il magazzino (locale tecnico viene utilizzato di fatto quale accessorio del centro estetico sub. 30, detto utilizzo non è legittimato (cfr. allegato 8 documentazione fotografica).

DATI METRICI

INGRESSO 13.73 mq

ANTIBAGNO 3.31 mq

W.C. 3.13 mq

SALA VISO 9.79 mq

SALA MASSAGGI 10.00 mq

RIPOSTIGLIO 3.16 mq

SPOGLIATOIO 3.21 mq

MANICURE 14.35 mq

TOTALE 60.68 mq

MAGAZZINO LOCALE TECNICO PIANO TERZO 4.18 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

È posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato manutentivo (a vista) si segnala la rottura di un pannello del controsoffitto nel locale bagno) le parti comune sono ben tenute.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo i criteri di cui al DPR 138/98 è pari a circa 97 mq

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area uso centro estetica	sup lorda di pavimento	0	78,00	1,00	78,00	€ 750,00
locale tecnico	sup lorda di pavimento	0	6,00	0,50	3,00	€ 750,00

			84,00		81,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: CFR ALLEGATO N. 3 ATTO DI COMPRAVENDITA

Identificativo corpo: LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI

Uffici e studi privati [A10] sito in Marcon (VE), VIA MILANO 2/B **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione.

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:

Pignoramento a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 20/06/2023 ai nn. 3241 registrato a in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/07/2023 ai nn. 23501/17666;

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 attiva a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 233000; Importo capitale: € 155000 ; A rogito di MAMMUCARI PAOLO in data 11/06/2014 ai nn. 123226/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/06/2014 ai nn. 15058/2162 ; Note: IPOTECA A FAVORE DI: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON - VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 183934.36; Importo capitale: € 91967.18 ; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 06/06/2016 ai nn. 1152/11316/33068; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18353/3220 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1013.67 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 378929.94; Importo capitale: € 189464.97 ; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 07/06/2016 ai nn. 1157/11316; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/06/2016 ai nn. 18355/3222 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 1988.65 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 623425.16; Importo capitale: € 311712.58 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/10/2021 ai nn. 3433/11321; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/10/2021 ai nn. 36839/6033 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 3211.13 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELL'ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 854112.08; Importo capitale: € 427056.04 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 11/10/2022 ai nn. 4073/11322; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/10/2022 ai nn. 37858/6645 ; Note: L'IMPORTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE (A CARICO DEI LOTTI 1 E 2) DELL'IPOTECA E' PARI AD € 4364.56 SI ATTRIBUISCE AL SINGOLO LOTTO IL COSTO DI ANNOTAZIONE PARI AL 50% DEL TOTALE.

6.2.2 **Pignoramenti:**

Nessuna.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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: 550.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1928.69. CFR. ALLEGATO 6

Millesimi di proprietà: I MILLESSIMI DI PROPRIETA GENERALI (CONTRATTUALI) SONO 41.22

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - l'immobile è dotato di impianto ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: sono presenti servitù e convenzioni Urbanistiche cfr. allegati 7, 7.1, 7.2 e 7.3 oltre servitù del buon padre di famiglia per la canalizzazione degli scarichi e allacciamenti sia in locali e aree comuni che in proprietà esclusiva.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono presenti pochissime compravendite recenti di beni con destinazione artigianale o similare. In particolare, si segnala la vendita di un'unità a destinazione artigianale nello stesso fabbricato svolta nel 2019 con un valore a mq. commerciale di € 656. Nell'OMI i valori di laboratori si aggirano intorno ad € 455 a mq commerciale. Considerato che l'immobile si trova in un contesto condominiale anche ad uso direzionale si valuta l'immobile in € 750 a mq. di superficie commerciale.

8.2.2 Fonti di informazione:

.

8.3.3 Valutazione corpi:

LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 60.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area uso centro estetica	78,00	€ 750,00	€ 58.500,00
locale tecnico	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 60.750,00
Valore corpo			€ 60.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.750,00
Valore di stima			€ 60.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI	Uffici e studi privati [A10]	81,00	€ 60.750,00	€ 60.750,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.075,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.928,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
APE	€ -350,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per l'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 553,84
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.041,33
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.652,57
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 2.229,28
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Nota i costi di cancellazione sono stati suddivisi in ragione del 50% a ciascun lotto.

Totale costi di cancellazione: € 5.806,02

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 45.090,29

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: non dichiarata nell'atto di compravendita cfr. allegato 3

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per l'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATO 1 LOTTO 1 E 2 estratto mappa c.t. fg. 4 p.lla 707
 ALLEGATO 1.1 LOTTO 1 E 2 elaborato planimetrico
 ALLEGATO 1.1 LOTTO 1 E 2 elenco subalterni
 ALLEGATO 1.6 LOTTO 2 planimetria sub. 30
 ALLEGATO 1.7 LOTTO 2 planimetria sub. 24 ora sub. 30
 ALLEGATO 1.8 LOTTO 2 planimetria sub. 28
 ALLEGATO 1.9 LOTTO 2 visura storica sub. 28
 ALLEGATO 1.10 LOTTO 2 visura storica sub. 30
 ALLEGATO 3 LOTTO 2 Atto compravendita 12-10-2012
 ALLEGATO 4 LOTTI 1 E 2 AGENZIA ENTRATE
 ALLEGATO 5 LOTTI 1 E 2 atti edilizi
 ALLEGATO 5.1 LOTTI 1 E 2 stralcio urbanistico p.i.
 ALLEGATO 6 LOTTI 1 E 2 Comunicazione amministratore condominio
 ALLEGATO 6.1 LOTTI 1 E 2 tabelle allegati atti notaio
 ALLEGATO 7 LOTTO 1 E 2 servitù di passaggio del 1971
 ALLEGATO 7.1 LOTTO 1 E 2 servitù di passaggio enel 1990
 ALLEGATO 7.2 LOTTO 1 E 2 vincolo di destinazione a parcheggio del 2004
 ALLEGATO 7.3 LOTTO 1 E 2 convenzione edilizia del 2004
 ALLEGATO 8 LOTTI 1 E 2 Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile non è bene strumentale conseguentemente la vendita non è soggetta ad I.V.A. - risulta soggetta ad imposta di registro nei termini previsti dalla Legge.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - locale uso laboratorio e magazzino (oltre parti comuni)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI: 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo LABORATORIO E MAGAZZINO SUB. 30 E 28 OLTRE PARTI COMUNI: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 30, scheda catastale 68495.1/2014, indirizzo VIA MILANO , interno 15, piano 2, comune E936 MARCON, categoria A/10, classe 1, consistenza 5, superficie 78, rendita € 1407.35 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 707, subalterno 28, scheda catastale 374.1/2006, indirizzo VIA MILANO, piano 3, comune E936 MARCON, categoria C/2, classe 4, consistenza 4, superficie 6, rendita € 2.48
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura: 45.090,29 €

Data generazione:
16-11-2023 12:11

L'Esperto alla stima
Mauro Calandra