

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **131/2020**
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

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via E. Bugatti n. 39 - Jesolo (VE) - 30016

Descrizione generica:

Trattasi di unità immobiliare semi porzione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale posta al piano terra, con soppalco e annesso scoperto esclusivo sita in Comune di Jesolo, zona industriale, via E. Bugatti civ. 39.

La zona ove è ubicato il bene risulta caratterizzata da fabbricati per lo più a destinazione industriale con capannoni sviluppati su 1 o 2 livelli fuori terra e qualche attività commerciale. L'immobile si trova a circa 3,00 km dal centro de Jesolo.

La viabilità è caratterizzata da strade di carattere extra urbano.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Sede: Jesolo

Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Tribunale di Venezia in data 15/07/2020 ai nn. 18672/12825;

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; Importo ipoteca: € 60.459,00; Importo capitale: € 30.229,59 in data 13/05/2016 ai nn. 14834/2530;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Padova; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 25.697,93 in data 30/10/2012 ai nn. 30095/4458;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Cerd. Coop contro [REDACTED] e [REDACTED]; derivante da Concessione di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 750.000,00 in data 13/03/2009 ai nn. 8283/1728;

- **Trascrizione ipoteca** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da atto di compravendita del 10/06/2004 ai nn. 22593/14261;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ 315.901,58

Sommario

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.

Beni in Jesolo (VE)

Località/Frazione

Via E. Bugatti n. 39

Lotto: 001

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

██████████ ██████████

Cod. Fiscale: ██████████

Sede: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare semi porzione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale posta al piano terra, con soppalco e annesso scoperto esclusivo sita in Comune di Jesolo, zona industriale, via E. Bugatti civ. 39.

La zona ove è ubicato il bene risulta caratterizzata da fabbricati per lo più a destinazione industriale con capannoni sviluppati su 1 o 2 livelli fuori terra e qualche attività commerciale.

L'immobile si trova a circa 3,00 km dal centro de Jesolo.

La viabilità è caratterizzata da strade di carattere extra urbano.

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo:

- foglio 38, particella 284, subalterno 5, indirizzo via Ettore Bugatti n. 17, piano T-1, comune JESOLO, categoria D/7, rendita € 6.983,00

Intestazione:

1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED]
cod. fisc. [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

A seguito del sopralluogo eseguito presso l'immobile il sottoscritto tecnico ha potuto riscontrare la non conformità tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto rilevato.

Nello specifico trattasi di errata rappresentazione di una finestra e più porte presenti sul prospetto ovest del fabbricato.

La visura catastale risulta invece conforme a meno dell'indicazione del numero civico, che risulta indicato come 17, mentre negli atti causa e in loco (sulla targa) è riportato il civico 39.

Al fine della regolarizzazione della situazione catastale sarà necessario procedere con una comunicazione di variazione civico all'Agenzia delle Entrate con un costo di circa € 300,00 e contestualmente il rifacimento della scheda catastale con un costo di circa € 1.500,00 € e quindi complessivamente di circa € 1.800,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1172/01

Intestazione: Costruzione nuovo fabbricato

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/2001 al n. di prot. 49206

Numero pratica: 8621/02

Intestazione: CONCESSIONE EDILIZIA

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato

Rilascio in data 23/05/2002 al n. di prot. C/02/8621

Abitabilità/agibilità in data 11/05/2005 al n. di prot. 4137

Numero pratica: 585/04

Intestazione: DIA

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al progetto 1172/01

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2004 al n. di prot. 18504

Numero pratica: 1043/04

Intestazione: DIA

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Chiusura parziale portone di accesso al capannone, lato ovest

Presentazione in data 13/09/2004 al n. di prot. 36799

Numero pratica: 793/04

Intestazione: ██████████

Per lavori: Denuncia opere in cemento armato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 119/05

Intestazione: Istallazione nuova linea di revisione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ISTALLAZIONE NUOVA LINEA DI REVISIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/02/2005 al n. di prot. 8395

Si evidenzia che ad oggi le opere non risultano in essere.

Numero pratica: 14/12

Intestazione: SCIA

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Fossa interrata per l'ispezione autocarri

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2012 al n. di prot. 1371

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia evidenziando però che il vano a sud, denominato deposito oli, non risulta rappresentato nell'ultima pratica edilizia del 2012, sebbene rappresentato e autorizzato nei titoli precedenti; oltretutto, come già indicato, non risulta in essere la linea di revisione sotterranea di cui all'autorizzazione dell'anno 2005.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	Zona D 2 . 2 PER ATTIVITA ' DIREZIONALI, COMMERCIALI MISTA A RESIDENZIALE (ART. 19)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Deposito [D] di cui al punto Autofficina

Trattasi di unità immobiliare, semi porzione di fabbricato, ad uso commerciale e direzionale posta al piano terra con soppalco e annesso scoperto esclusivo sita in Comune di Jesolo, località zona industriale, via E. Bugatti civ. 39.

La zona ove è ubicato il bene risulta caratterizzata da fabbricati per lo più a destinazione artigianale e direzionale sviluppati su 1 o 2 livelli fuori terra con presenza di qualche attività commerciali al piano terra. L'immobile si trova a circa 3 km dal centro del Comune di Jesolo paese, raggiungibile attraverso una viabilità caratterizzata principalmente da strade extra urbane. Il fabbricato oggetto di stima presenta copertura piana, i prospetti in cemento e l'area esterna privata asfaltata.

Il bene risulta composto da: ingresso accettazione, 4 stanze ad uso ufficio, disimpegno, anti bagno, bagno, spogliatoio, docce, officina, soppalco e deposito oli.

L'unità immobiliare presenta all'interno pareti intonacate e tinteggiate al civile a meno delle pareti del bagno che presentano rivestimento parietale in ceramica. Le pavimentazioni sono in ceramica, nell'area direzionale e dei servizi e in cemento nell'officina, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni dotati di vetro camera. le porte di accesso al fabbricato sono tutte dotate di maniglioni antipánico. Sono presenti controsoffitti in quadrotti sia nell'officina, che nel locale ad uso uffici. Sono presenti altresì l'impianto elettrico, impianto idro termo sanitario a gas metano e l'impianto di climatizzazione estiva, che però parrebbe non essere funzionante, come comunicato dall'esecutato, sig. Simone Zampieri, in sede di sopralluogo.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la zona uffici risulta dotata di radiatori in alcuni uffici ed in altri uffici di fancoil e split.

Nel complesso il bene versa in discreto stato manutentivo, necessitano però, come comunicato dall'esecutato, la necessità di ripassare la copertura in quanto presenta diversi punti di infiltrazione dell'acqua piovana, che sono stati momentaneamente riparati provvedendo ad inserire una copertura in

pvc, in corrispondenza dei punti ammalorati.

Dal rilievo si sono rilevate le seguenti consistenze:

vano	sup. calpesta- bile	sup. lorda	coef.	sup. commer- ciale
<u>PIANO TERRA</u>				
ingresso	12,81	14,36	1	14,36
ufficio 1	25,21	28,57		28,57
ufficio 2	23,53	25,75		25,75
ufficio 3	23,47	25,7		25,70
ufficio 4	39,07	42,27		42,27
servizi igienici	21,63	25,98		25,98
disimpegno	37,62	40,32		40,32
spogliatoio	13,7	14,76		14,76
officina	992,81	1011,63		1011,63
deposito oli	11,44	13,37		13,37
tot. Parz	1201,29	1242,71		
<u>PIANO PRIMO</u>				
soppalco	208,58	217,32	0,5	108,66
tot. Parz				108,66
<u>SCOPERTO</u>				
scoperto esclusivo	1240,63	1240,63	0,1	124,06
tot. Parz				124,06
TOTALE COMPLESSIVO				1475,43

Superficie complessiva di circa mq **1475,43**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto ai sensi del D.P.R. 138/98 superficie commerciale calcolata quale superficie calpestabile oltre quella delle murature interne ed esterne con coefficiente 1 oltre al 50% delle murature a confine con altre unità immobiliare, al 50% per il soppalco e al 10% per lo scoperto esclusivo.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) II semestre anno 2020

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: periferica

Zona: Jesolo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 610,00

Valore di mercato max (€/mq): 770,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

L'immobile risultava di proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** e sino al **05/02/2001** .

Dal 05/10/2001 al 10/06/2004 la proprietà passa alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 05/10/2001, ai nn. 31067/21236.

Dal 16/06/2004 ad oggi la proprietà risulta nella società [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 10/06/2004, ai nn. 22593/14261.

Stato occupazionale:

L'immobile risulta occupato dalla società [REDACTED] con contratto di locazione ad uso diverso da abitazione, stipulato in data 08/11/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale, scadenza 08/11/2038.

Vista l'occupazione locatizia con canone annuo basso si ritiene dover procedere con una congrua detrazione del più probabile valore di mercato dell'immobile per l'aliquota del 20% e ciò dovuto al

venir meno delle caratteristiche di disponibilità del bene che restringe la cerchia della domanda.

Note:

Si evidenzia altresì, che oltre al contratto di locazione in essere, sopra indicato, l'immobile parrebbe occupato, senza titolo anche da terzi, quale deposito di materiale.

L'esecutato indica che tali terzi occupanti sostengono di averne acquisito l'usucapione.

Per tali aspetti la società [REDACTED] ha dichiarato che vorrebbe provvedere tramite i suoi legali a risolvere la situazione, che però a tutt'oggi è in essere.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Tribunale di Venezia in data 15/07/2020 ai nn. 18672/12825;

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; Importo ipoteca: € 60.459,00; Importo capitale: € 30.229,59 in data 13/05/2016 ai nn. 14834/2530;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Padova; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 25.697,93 in data 30/10/2012 ai nn. 30095/4458;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Cerd. Coop contro [REDACTED] e [REDACTED]; derivante da Concessione di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 750.000,00 in data 13/03/2009 ai nn. 8283/1728;

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: Trattandosi di capannone ad uso industriale autonomo, non risultano presenti spese condominiali

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

At teso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

il tipo di costruzione ;

il grado delle rifiniture ;

le caratteristiche architettoniche e funzionali ;

il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;

la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;

la destinazione d'uso ;

la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;

la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

$val. : p = val.x : px$

da cui :

$val.x = val p x$

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Comune di Jesolo.

8.3.3 Valutazione corpi:

Autofficina. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 398.692,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

Attività commerciale e uffici	1242,71	€ 270,00	€ 335.531,70
soppalco	108,66	€ 270,00	€ 29.338,20
scoperto	124,06	€ 270,00	€ 33.496,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 398.366,10
Valore corpo detrazione del 20% locazione			€ 318.692,88

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autofficina	Deposito [D]	1475,43	€ 318.692,88	€ 318.692,88

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 991,30

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento 15/07/2020 ai nn. 18672/12825	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Legale 13/05/2016 ai nn. 14834/2530	€ 396,30 *
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale 30/10/2012 ai nn. 30095/4458;	€ 269,00 *
Iscrizione di ipoteca - Volontaria 13/03/2009 ai nn. 8283/1728	€ 35,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 315.901,58
---	---------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico

procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della R egione Veneto "VeNet"

"https://venetenergiaedifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php" non rilevando APE per

l'unità immobiliare di cui trattasi. Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui

indicato in circa euro 500,00 oltre accessori di legge.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di unico complesso edilizio che non risulta comodamente divisibile se non obbligando ad uso comune lo scoperto e redigendo delle divisioni fisiche ed impiantistiche dei locali.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALLEGATO 1: estratto mappa;
- ALLEGATO 2: visure catastali;
- ALLEGATO 3: schede catastali;
- ALLEGATO 4: elenco formalità;
- ALLEGATO 5: Stralcio della licenza edilizia 1172/01;
- ALLEGATO 6: Stralcio della licenza edilizia 8621/02;
- ALLEGATO 7: Stralcio della DIA 585/04;
- ALLEGATO 8: Stralcio della DIA 1043/04;
- ALLEGATO 9: Stralcio della pratica dei Cementi Armati 793/04;
- ALLEGATO 10: Stralcio della pratica edilizia 119/05;
- ALLEGATO 11: Stralcio della SCIA 14/12;
- ALLEGATO 12: Agibilità n. 4137/05;
- ALLEGATO 13: Contratto di locazione;
- ALLEGATO 14: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 15: Visura camera di commercio esecutato.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro salvo opzione dell'imponibilità IVA da parte del venditore.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Autofficina: 1000/1000 di Autofficina Brusutti srl Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Autofficina:</p> <ul style="list-style-type: none"> foglio 38, particella 284, subalterno 5, indirizzo via Ettore Bugatto 17, piano T-1, comune Jesolo, categoria D/7, rendita € 6.983,00 <p>Intestazione :</p> <p>██████████ ██████████ ██████████</p> <p>sede in ██████████</p> <p>cod. fisc. ██████████</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 315.901,58

Data generazione:
14-05-2021 09:53

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely

