

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBank Spa - Unicredit Accesso Unicredit**

contro: 

N° Rep. Gen. **132/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2020 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO
Capannone artigianale con uffici, show room e
scoperto di pertinenza

proprietà superficiaria

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Callegari
Codice fiscale: CLL MRZ 59E06 L736B
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Email: archimaury@libero.it
Pec: maurizio.callegari2@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Adige n. 96 - Ceggia (VE) - 30022

Identificativo Lotto e descrizione generica: Trattasi di capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza - sito a Ceggia (VE) CAP: 30022, via Adige n. 96.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Proprietà superficaria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Comproprietario: [REDACTED] – proprietario per l'area

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria iscritta in data 29.04.2015 ai nn. 11443/1762 a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario a rogito notaio Terracina Valeria in data 27.04.2015 rep. ai nn. 17159/11364;
 Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00;
 Note: *gravante per 1/1 della proprietà superficaria sull'immobile identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 (cat. D/8) e per 1/1 della proprietà superficaria di terreno identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 di consistenza 18 are 27 ca.*
- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]
 Derivante da: Pignoramento Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia n. 2165 di rep. del 02.04.2019;
 trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Venezia in data 18.06.2019 ai nn. 20572/14306;
 Note: *gravante per 1/1 della proprietà superficaria sull'immobile identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 (cat. D/8) e per 1/1 della proprietà superficaria di terreno identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 di consistenza 18 are 27 ca.*

PER QUANTO RIGUARDA I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO in data 29.11.2019 il Comune di Ceggia ha comunicato quanto segue:

- **in base all'art. 7 della convenzione del Notaio De Mezzo rep. 209967 del 13.10.1994 possono concorrere all'asta solo ditte aventi i requisiti di cui alla Legge 22.10.1971 n. 865. L'assegnatario dovrà espressamente accettare quanto previsto nell'atto citato;**
- **l'amministrazione comunale ha dichiarato di poter aver interesse ad alienare il diritto di superficie al prezzo di € 29.509,79 come meglio specificato nell'allegata comunicazione del Comune di Ceggia.**

Valore lotto:

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

€ 359.227,17



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. allegghi 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 **Ceggia (VE)** via Adige n. 96

Lotto UNICO: capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza - diritto superficario

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.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta rispettata.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: artigianale in fregio al centro abitato

Area urbanistica: mista artigianale/industriale con parcheggi ottimi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Principali collegamenti pubblici: servizio linea autobus per Venezia, Caorle, Latisana e Pordenone.

Identificativo corpo: capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Ceggia (VE) CAP: 30022, via Adige n. 96

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] 1/1 Proprietà superficaria



Comproprietario: Comune di Ceggia – proprietà per l'area

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

Comune di Ceggia - proprietà area

XXXXXXXXXX proprietà superficaria per 1/1

foglio 1, particella 619

indirizzo via delle Industrie n. 10 (ora via Adige n. 96), piano T-1, Comune di Ceggia, categoria D/8, rendita € 3.887,00.

Confini: Confina a N-E con mappale 565, a S-E con mapp. 523 (via Adige), a S-O con mappale 620, a N-O con Strada Statale 14 - via Venezia.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

Comune di Ceggia - proprietà area

XXXXXXXXXX - proprietà superficaria per 1/1

foglio 1, particella 619

qualità Classe ente urbano, superficie 18 are 27 ca.

Note: *derivante dalla soppressione dei mappali 583 e 587 del Fg 1*

Irregolarità e Spese:

Note sulla conformità catastale: scheda catastale conforme allo stato attuale salvo che per la posizione della scala interna che dà accesso al soppalco, in realtà ubicata in prossimità della parete ovest perimetrale (di confine) anziché al lato opposto come rappresentata nella planimetria attuale.

Necessario aggiornamento **Docfa** al costo di **€ 600,00 oltre ad accessori**.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **123/90/1991**

Intestazione: XXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: per la costruzione di una recinzione in zona D1 di espansione P.I.P.

Presentazione in data 26.11.1990

Rilascio in data 11.03.1991 al n. di prot. 9087/90

NOTE: *"L'Autorizzazione viene rilasciata parzialmente con esclusione del tratto A-B (recinzione) indicato nella planimetria in quanto non è stata evidenziata la sezione relativa al tratto di recinzione".*

NB: *Il tratto C-D della recinzione è stato realizzato solo in parte per lasciare una fascia di rispetto di m 5 lato strada.*

Numero pratica: **09400127/1994**

Intestazione: XXXXXXXX


Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un capannone per la produzione di cicli e affini

Oggetto: nuova costruzione




Presentazione in data: 01.08.1994
Rilascio in data: 29.11.1994 al n. di prot. 7203/10896
Superficie lotto dichiarato: mq. 1.825,00
Superficie coperta dichiarata: mq. 512,25 (pari a circa il 28% della superficie del lotto)
Volume v/p mc. 3.585,75


Numero pratica: **C9600002 del 08.01.1996**
Intestazione: 
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: per spostamento fori e scala interna
Oggetto: variante alla C.E. n. C9400127
Presentazione in data: 08.01.1996
Rilascio in data: 15.02.1996 al n. di prot. 145/2200

Agibilità in data 20.03.1996 al n. di prot. 622

NOTE: *Allegati alla pratica:*

- *Autorizzazione definitiva allo scarico n. 86 (domanda n. 2829/1996);*
- *Autorizzazione di agibilità n. 622 del 20.03.1996;*
- *Relazione e verbale di collaudo protocollato il 17.01.1996 al n. 181.*

Numero pratica: Pratica **S9600063 del 05.04.1996**
Intestazione: 
Per lavori: cambio d'uso di porzione di fabbricato in area P.I.P. da artigianale a commerciale
Rilascio in data: 10.04.1996 al n. di prot. 4557/4702

Numero pratica: Pratica **S9600137 del 04.07.1996**
Intestazione: 
Per lavori: insegna luminosa in prossimità dell'ingresso sulla strada comunale

4.1.1 Conformità edilizia:

Il Ctu, intuendo la possibile esistenza di difformità rispetto al titolo edilizio ha provveduto a richiedere, ottenendola, l'autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario dotato di apposita strumentazione con il quale ha rilevato il lotto ed il sedime dell'edificio.

Dalla comparazione tra lo stato rilevato e quello autorizzato sono state riscontrate le seguenti differenze:

- 1) Il capannone attiguo (mappale 620) potrebbe essere stato costruito invadendo in parte una porzione lunga e stretta del mappale 619 lungo la linea di confine tra i due lotti.
La reale consistenza della possibile occupazione potrà essere accertata solo attraverso un rilievo celerimetrico agganciato a tre punti fiduciali che permetta di individuare esattamente la posizione della linea di confine che potrebbe quindi non coincidere con quella materializzata sui luoghi a S-O;
- 2) Altezze interne leggermente difformi rispetto a quelle indicate nel progetto di variante;
- 3) Difformità delle ampiezze e posizionamento di alcune finestre e porte esterne;
- 4) Lievi difformità per ciò che riguarda le misure interne degli uffici nonché per posizione e dimensioni delle porte;
- 5) Difformità rilevate nella parete del vano scala che lo separa dai due vani in corrispondenza dell'ingresso posto a N-O.

Punti 1, 2 sono regolarizzabili mediante:

Se con il rilievo fosse appurato che si tratta di una occupazione di una porzione di terreno del



mappale 619 da parte dell'edificio costruito sul mappale 620, si dovrebbe provvedere alla sua regolarizzazione frazionando la corrispondente superficie del mappale 619 e sottoscrivendo con il confinante un atto di cessione oneroso.

Il Ctu, se ciò venisse richiesto dal Sig. Giudice, dichiara la Sua disponibilità a completare il rilievo puntuale del lotto agganciandosi ai punti fiduciali e a redigere il frazionamento.

I costi per **rilievo e frazionamento** ammontano ad **€ 1.500,00 oltre accessori di legge**.

Note sulla conformità edilizia (punti 3, 4, 5):

le difformità edilizie riscontrate potranno essere sanate con la presentazione di una **sanatoria** con costi preventivabili in **€ 4.000,00 oltre accessori**.

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Il Comune di Ceggia ha rilasciato in data 19.02.2020 n. registro 1693 il Certificato di Destinazione Urbanistica (si veda allegato 17).

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	Variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018 approvata con delibera consiliare del 30 marzo 2019
Zona omogenea:	D1 zone produttive esistenti o di completamento
Norme tecniche di attuazione:	artt. 38 e 39
Rapporto di copertura:	max 60%
Altezza massima ammessa:	12 m
Distanze confini	5 m
Distanza strade e edifici	10 m

Vincoli:

Art. 38 del PTRC

Rispetto stradale strada comunale via Adige

Rispetto stradale SS 14

Note sulla conformità urbanistica: conforme

Potenziale edificatorio residuo: tenuto conto della fascia di rispetto della strada statale, delle distanze previste dal Prg e dal rapporto di copertura vigente, si ipotizza una potenzialità edificatoria residua di circa mq. 178.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna



Descrizione: capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza

Trattasi di laboratorio artigianale, composto da un laboratorio-magazzino a doppia altezza e una porzione destinato a mostra/vendita ed uffici che si sviluppano al piano terra e primo, ubicato lungo via Adige ove sono collocati gli accessi pedonale e carraio.

È dotato di un ampio scoperto esclusivo destinato a parcheggio e spazio di manovra.

L'edificio presenta due ingressi: uno carraio (portone m 4,50 x m 5,00) verso S-E a servizio diretto del laboratorio e uno pedonale per il blocco mostra-negozi-uffici verso il fronte opposto a N-O dove è presente un ampio parcheggio e una area a verde fronteggiante via Venezia – SS 14.

Dalla porta dell'ingresso pedonale ci si immette in un vano di mq. 15 che presenta a destra e sinistra gli accessi a due vani e di fronte una scala che conduce al piano secondo (uffici).

I due vani finestrati del piano terra sono destinati quello di destra a mostra/vendita (mq 43,22) dotato di antibagno (mq 2,62), bagno (mq 2,62) e collegato al retrostante laboratorio; quello di sinistra a mostra (mq 53,40).

Posteriormente si trova un ampio spazio destinato a laboratorio (mq 350,80) dotato di spogliatoio (mq 13,83) con antibagno (mq 1,44) e due servizi igienici (mq 2,88).

Una scala a vista conduce ad una porzione soppalcata (portata dichiarata massima kg/mq. 400) che estende la superficie di deposito di mq. 105,66.

La scala interna, come detto, porta al piano primo che è così composto: disimpegno (mq 5,04) e due uffici (rispettivamente di mq 43,22 e 53,40); sul primo – a destra salite le scale – è presente un antibagno (mq 2,62) e un servizio igienico (mq 2,62).

L'immobile è dotato di scoperto esclusivo (mq catastali 1314,20).

Superficie complessiva reale/potenziale di circa mq 2.063,70, quella equivalente/commerciale di mq. 769,24.

Il sedime dell'edificio è di mq. 512,80.

La superficie catastale del lotto è di mq. 1827.

È posto al piano: T-1

È stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 96 di via Adige

Ha un'altezza utile interna di circa: laboratorio h. m 7,30 circa / negozio pt h. m. 3,74 circa / p1 h. m. 3,27.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

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

Cancello pedonale	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo
Cancello carraio	tipologia: scorrevole elettrico materiale: metallo
Infissi esterni	tipologia: finestre doppia anta a battente / ingresso carraio anta unica scorrevole



Infissi interni	materiale: alluminio condizioni: buone tipologia: a battente
Manto di copertura	materiale: alluminio condizioni: buone
Pavim. Esterna	Non rilevabile
Pavim. Interna	materiale: ghiaia condizioni: buone
Portone di ingresso	materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	tipologia: portone pedonale anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Scale	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
	tipologia: a due rampe materiale: metallo condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	Ignoto
Antincendio	Nell'autorizzazione di Agibilità n. 622 del 20.03.1996 si legge che è stato prodotto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Prov. VV.F. di Venezia in data 08.02.1996 prot. n. 20251 (non reperito).
Condizionamento	Non presente
Elettrico	tipologia: esterni <i>Nell'autorizzazione di agibilità n. 622 del 20.03.1996 si legge che è stato prodotto il certificato di conformità dell'impianto elettrico ai sensi art. 9 L. 46/90 in data 19.12.1995.(non reperito)</i>
Fognatura	Nota: <i>Autorizzazione allo scarico n. 86 del 19.03.1996 prot. n. 2829/3632 (allegato alla Concessione del 1996).</i>
Idro-termico	Nota: <i>Nell'autorizzazione di agibilità n. 622 del 20.03.1996 si legge che è stato prodotto il certificato di conformità dell'impianto idrotermico ai sensi art. 9 L. 46/90 in data 18.12.1995 (non reperito). Il Ctu ha rilevato la presenza di termo ventilconvettori nei due uffici.</i>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale lorda dell'edificio è stata calcolata come area dell'unità immobiliare delimitata dai muri perimetrali liberi e metà di quelli contigui confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio – p. terra	sup lorda di pavimento	360,90	1,00	360,90	
Blocco servizi-spogliatoi - p. terra	sup lorda di pavimento	23,10	1,00	23,10	
Mostra/negozio - p. terra	sup lorda di pavimento	128,80	1,00	128,80	



Uffici – p. primo	sup lorda di pavimento	121,80	1,00	121,80	€ 479,00
Deposito soppalcato – p. primo	sup lorda di pavimento	114,90	0,60	68,94	
Scoperto esclusivo	sup. catastale escluso il sedime edificio	1.314,20	0,05	65,70	
		2.063,70		769,24	
Potenziale edificatorio residuo	sup lorda di pavimento	178,00	1,00	178,00	€ 150,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1-2019

Zona: Ceggia – Periferica/Zona industriale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 620/750

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario superficiario: [REDACTED] dal 13.10.1994 ad oggi.

In forza di atto di convenzione per interventi a carattere edificatorio nel P.I.P. – vendita di diritto di superficie – a rogito notaio De Mezzo Pietro Maria del 13.10.1994 rep. nn. 209967/35220; trascritto a Venezia in data 04.11.1994 ai nn. 22396/15514.

In particolare viene puntualizzato che: **Il Comune di Ceggia cede il diritto di superficie al sig. [REDACTED] che acquista nella veste di titolare della omonima ditta i seguenti beni: Comune di Ceggia Catasto terreni Fg 1 mapp. 583 (Ha 0.17.26) e mapp. 587 (Ha 0.01.01) per un totale di Ha 0.18.27.**

“...Il diritto di superficie è conferito per costruire sull’area per attività produttive artigianali P.I.P....La concessione avrà durata di anni 99 rinnovabile per uguale periodo di tempo...Il Comune può esercitare in ordine ad ogni proposta di cessione e di locazione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia per il conseguimento di obiettivi sociali...”

Identificativo corpo: capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Ceggia (VE), via Adige n. 96

Utilizzato dal debitore e dai suoi familiari

Si veda a tale proposito l’allegata comunicazione dell’Agenzia Entrate di San Donà di Piave del 15.11.2019 nella quale non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato relativamente all’immobile a partire dal 01.01.2010.

Avvertenze

In data 29.11.2019 il Comune di Ceggia ha comunicato quanto segue:

- **in base all’art. 7 della convenzione del Notaio De Mezzo rep. 209967 del 13/10/1994 possono concorrere all’asta solo ditte aventi i requisiti di cui alla Legge 22/10/1971 n. 865.**
- **L’assegnatario dovrà espressamente accettare quanto contenuto nel rep. 209967;**
- **l’amministrazione comunale potrebbe anche alienare il diritto di superficie al prezzo di € 29.509,79, come meglio specificato nell’allegato 12.**



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:** *Ignote*
- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** *Ignote*
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** *diritto di superficie*
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** *Ignote*

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta in data 29.04.2015 ai nn. 11443/1762 a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario a rogito notaio Terracina Valeria in data 27.04.2015 rep. ai nn. 17159/11364; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.00,00; Note: *gravante per 1/1 della proprietà superficaria sull'immobile identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 cat. D/8 e per 1/1 della proprietà superficaria del terreno identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 di consistenza 18 are 27 ca.*

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Venezia n. 2165 di rep. del 02.04.2019; trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Venezia in data 18.06.2019 ai nn. 20572/14306; Note: *gravante per 1/1 della proprietà superficaria sull'immobile identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 cat. D/8 e per 1/1 della proprietà superficaria del terreno identificato al Comune di Ceggia (Ve) Fg 1 mapp. 619 di consistenza 18 are 27 ca.*

6.2.3 **Altre trascrizioni:** nessuna

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** *diritto superficario*

6.3 Misure Penali: *Ignote*

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: non esistono spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, solo al piano terra

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

con comunicazione del 21.02.2020 il Consorzio di Bonifica Veneto Orientale ha segnalato la presenza delle seguenti pendenze:

- Anno 2018 – contributo - importo € 79,27 (per questa posizione il Consorzio ha avviato la procedura di riscossione coattiva* tramite Agenzia delle Entrate – Riscossione)
- Anno 2019 – contributo - importo € 80,86

* l'Esecutato ha prodotto al Ctu ricevuta di avvenuto pagamento della cartella esattoriale effettuato il



06.12.2019 (allegata)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il costo base è calcolato quale media tra i valori minimo/massimo previsti dal borsino Omi per immobili in stato di conservazione ottimo con l'applicazione di un coefficiente di stato e vetustà dello 0,70 (età 24 anni). Il dato è stato raffrontato con il valore richiesto per capannoni di simile struttura ed ubicazione siti nello stesso Comune di Ceggia con dati estrapolati da annunci immobiliari.

(€/mq 620,00 + 750,00): 2= €/mq 685,00

€/mq 685,00 x 0,70 = €/mq 479,00

Al valore di stima che verrà calcolato dovrà essere detratto il valore di alienazione del diritto di superficie in capo al Comune di € 29.509,79 come da comunicazione del Comune di Ceggia del 29.11.2019 allegata.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di San Donà di Piave;
Ufficio tecnico del Comune di Ceggia;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi:

**Capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone + scoperto	mq 769,24	€ 479,00	€ 368.465,96
Potenziale edificatorio residuo	mq 178	€ 150,00	€ 26.700,00
Detrazione – valore diritto superficario			€ 29.509,79
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 365.656,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 365.656,17
Valore di stima			€ 365.656,17

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	769,24	€ 365.656,17	365.656,17



8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di aggiornamento catastale:	€ 600,00
Spese tecniche per rilievo ed eventuale frazionamento:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - sanatoria:	€ 4.000,00

TOTALE SPESE € 6.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **359.227,17**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: è colpita l'intera quota dell'immobile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

0. Verbale giuramento
1. Certificato di residenza dell'esecutato rilasciato dal Comune di Ceggia il 23.07.2019
2. Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal [REDACTED] il 06.09.2019
3. Estratto mappa Comune di Ceggia Fg 1
4. Visura storica per immobile
5. Planimetria catastale
6. Atto di Convenzione rep. 209.967 notaio P.M. De Mezzo del 13.10.1994
7. Autorizzazione n. 123/90/91 del 11.03.1991
8. Concessione edilizia prat. n. C9400127 del 29.11.1994
9. Concessione in variante prat. n. C9600002 del 15.02.1996 e Autorizzazione di Agibilità n. 62 del 20.03.1996
10. Cambio d'uso part. n. S9600063 del 10.04.1996



11. Estratto del PRG del Comune di Ceggia
12. Comunicazione del Comune di Ceggia – Secondo Settore del 29.11.2019
13. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 15.11.2019 riguardante l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato
14. Rilievo e sovrapposizione con frazionamento con evidenziazione in giallo della fascia descritta al capitolo 4.1.1 pagg. 7-8
15. Comunicazioni del Consorzio Bonifica Veneto Orientale e ricevuta pagamento cartella esattoriale
16. Ispezioni ipotecarie
17. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 19.02.2020
18. 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: soggetto ad iva di legge

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Capannone artigianale con uffici, show room e scoperto di pertinenza
Diritto reale staggito e Quota proprietà	XXXXXXXXXX - proprietà superficiaria per 1/1 Comune di Ceggia - proprietà per l'area
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati: foglio 1, particella 619 indirizzo via delle industrie n. 10 (ora via Adige n. 96), piano T-1, Comune di Ceggia, categoria D/8, rendita € 3887,00. Identificato al catasto Terreni: foglio 1, particella 619 qualità Classe ente urbano, superficie 18 are 27 ca.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 359.227,17 NOTA: Possono concorrere all'asta solo ditte aventi i requisiti di cui alla Legge 22/10/1971 n. 865. L'assegnatario dovrà espressamente accettare quanto contenuto nell'atto di convenzione rep. 209967 Notaio De Mezzo. (Estratto dalla comunicazione del Comune del 29.11.2019 allegata)

Data generazione:
15-11-2019 18:11

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari

