

TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da
YODA SPV SRL
con gli avv.ti Margherita La Grotteria e Lorenzo Magrini
contro



N° Gen. Rep. 273/2021

Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.
07-06-2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Martina Gasparini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
Telefono: 041985600 **Fax:** 041985600 **cell.** 3392960316
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

**LOTTO UNICO - Comune di Quarto D'Altino (VE),
località Portegrandi, Via Trieste
Catasto Fabbricati, Foglio 12,
mappale 175 sub. 10 (A/3) sub. 16 (C/3) sub. 17 (C/3) sub. 18 (C/1)**

**1 INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
GRAVANTI SUL BENE CON INDICAZIONE ANALITICA
DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O
TRASCritto PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI**

In data 13-07-2009, ai numeri 24639-5388, risulta
l'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da rogito del
03-07-2009 n. 85577 di rep. del notaio Giacomo Pecorelli
di Treviso, a favore di VENETO BANCA spa con sede
in Montebelluna (TV) CF, 04167010265, contro

[REDACTED]
[REDACTED] (E), [REDACTED]

In data 16-06-2016, ai numeri 18989-3320, risulta
l'iscrizione di ipoteca giudiziale, in forza di decreto
ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso del 09-06-
2016, numero di repertorio 2301, a favore di
CENTROMARCA BANCA- CREDITO COOPERATIVO
DI TREVISO- SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
con sede in Treviso, CF 00176640266, contro

[REDACTED]
[REDACTED] (E), CF 00160510070, [REDACTED] Cantone,
[REDACTED] (E), [REDACTED] 05-06-1925, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

**2 INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO
O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE
IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla quota di
1/1 della [REDACTED] in
con sede legale in [REDACTED]

**3 INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI
PIGNORATI**

I beni si trovano nel Comune di Quarto d'Altino (VE), località
Portegrandi, Via Trieste.

4 INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Catasto Fabbricati, Foglio 12, mappale 175 sub. 10, 16, 17, 18

Valore di stima: Euro 444.480,00

Costi di cancellazione = Euro 753,00

Costi smaltimento eternit = Euro 15.000,0

Costi APE = Euro 300,00

Valore al netto delle decurtazioni Euro 428.427,00 (Euro 444.480,00 - Euro 753,00 - Euro 15.000,00 - Euro 300,00 = Euro 428.427,00) oltre ad ulteriori costi, al momento non precisamente calcolabili.

Infatti, come esplicitato nella relazione, in considerazione della lacunosa documentazione inviata dal Comune di Quarto d'Altino e delle diffuse difformità riscontrate nell'intero complesso e dei vincoli urbanistici gravanti sui beni, lo scrivente ritiene di non potersi pronunciare con precisione circa la legittimità del complesso, la sanabilità o meno di determinate opere, nonché sull'individuazione degli eventuali costi per la sanatoria. Una precisa risposta può infatti essere data solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia generale atta a regolarizzare l'intero complesso e della relativa istruttoria da parte del Comune di Quarto D'Altino. Solo all'esito della presentazione della pratica e del vaglio del Comune, alla luce della normativa urbanistica in essere, potranno essere correttamente quantificati, diritti, sanzioni, costi per la demolizione delle opere in abuso e costi per lo smaltimento.

SOMMARIO

1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	pag. 04
2 GENERALITA'	pag. 04
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 05
4 STATO DI POSSESSO	pag. 12
5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 13

6 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI

E VALUTAZIONE DI STIMA pag. 18

6 BIS CERTIFICATO DI CLASSAMENTO ENERGETICO pag. 24

7 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO pag. 24

8 SCHEMA PER ASTA pag. 24

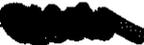
QUESITO: Vedasi verbale di nomina del 09-12-2021.

LOTTO UNICO
Comune di Quarto D'Altino (VE), località Portegrandi,
Via Trieste
C.F. Foglio 12, mappale 175 sub. 10 (A/3) sub. 16 (C/3) sub. 17 (C/3)
sub. 18 (C/1)

1) Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567
secondo comma c.p.c.

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2
c.p.c. attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto
aggiornata alla data del 11-10-2021.

2) Generalità eseguita

- 
- 
- Numero REA VE - 
- Codice Fiscale 
- Partita IVA 
- 
- Presidente Consiglio Amministrazione 

Tutto ciò risulta da visura eseguita presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo (all.1)

3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia, destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un complesso immobiliare formato da laboratori ad uso artigianale (già fabbrica di salotti non più attiva) con relativi annessi, che si sviluppano in un capannone (mappale 175 sub. 16) ed in altro corpo posto in aderenza (mappale 175 sub. 17). In quest'ultimo sono allocati anche un negozio con uffici relativi (mappale 175 sub. 18), una abitazione (mappale 175 sub. 10). Vi è inoltre uno scoperto esclusivo ed uno scoperto comune con terzi ed altri annessi.

Il complesso è ubicato nel Comune di Quarto D'Altino (VE), località Portegrandi, Via Trieste.

Più in particolare, il complesso è formato dai seguenti corpi di fabbrica edificati in aderenza l'uno all'altro:

1) corpo principale di cinque piani, comprendente al piano terra anche cinque garage di proprietà di terzi, ove si trovano:

- abitazione posta al piano secondo con centrale termica al piano terra (mappale 175 sub. 10);
- laboratorio, due magazzini ed un disbrigo al piano terra, due magazzini al piano mezzanino, due terrazze al piano primo, tre magazzini con altro locale per la lavorazione delle pelli al

- piano secondo, due magazzini al piano terzo e due terrazze ai piani quarto e quinto (mappale 175 sub. 17);
- negozio-esposizione, accessibile direttamente dalla Via Trieste tramite una sorta di ponte, disimpegno e tre locali ad uso ufficio, il tutto al piano primo (mappale 175 sub. 18).

2) corpo secondario (capannone) di un piano fuori terra e, per una porzione, seminterrato, eretto, in parte, in aderenza al corpo principale ed, in parte, in aderenza ad altro edificio di proprietà di terzi, ove si trovano:

- un laboratorio e sei magazzini al piano terra, una cantina al piano seminterrato, con relativi annessi quali i ripostigli. Questi ultimi insistono sullo scoperto ad uso esclusivo (mappale 175 sub. 16).
- un corpo centrale termica a servizio dei sub. 16-17-18 si trova in adiacenza del corpo principale sullo scoperto esclusivo.

3a) Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Quarto D'Altino, Foglio 12, **mappale 175 sub. 10**, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie totale 232 mq, superficie totale escluse aree scoperte 223 mq, rendita Euro 404,90
- Catasto Fabbricati, Comune di Quarto D'Altino, Foglio 12, **mappale 175 sub. 16**, categoria C/3, classe 4, consistenza 1360mq, superficie totale 1339 mq, rendita Euro 1.545,25
- Catasto Fabbricati, Comune di Quarto D'Altino, Foglio 12, **mappale 175 sub. 17**, categoria C/3, classe 4, consistenza 865 mq, superficie totale 1837 mq, rendita Euro 982,82

- Catasto Fabbricati, Comune di Quarto D'Altino, Foglio 12, **mappale 175 sub. 18**, categoria C/1, classe 6, consistenza 700 mq, superficie totale 560 mq, rendita Euro 10.303,31

Intestatari:

- 



La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto rilevato.

Si allega visura eseguita presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali e all'estratto di mappa. (all.2).

3b) Regolarità edilizia (all.3)

Gli uffici della P.A. hanno fornito allo scrivente la seguente documentazione:

- Licenza n. 147/59 del 27-02-1959 per la costruzione di un laboratorio di tipo industriale con annessa abitazione.
- L'abitabilità relativa alla licenza n. 147/59 porta la data del 10-08-1959.
- Licenza n. 241/61 del 18-10-1961 per ampliamento e riforma di detto fabbricato.
- L'abitabilità relativa alla licenza n. 241/61 porta la data del 10-10-1968.
- Licenza n. 33/63 del 20-08-1963 per la costruzione di un capannone ad uso industriale. La copertina del fascicolo porta la dicitura, scritta a mano: "Sostituito dal progetto n. 39 presentato in data 14-9-1964".

Di detto progetto sostitutivo il Comune non ha fornito la documentazione.

- Concessione edilizia n. 82 del 1982 per ristrutturazione accessori uso Centrale Termica. Concessione respinta.
- Concessione edilizia n. 18/86 del 08-07-1987 per *"modifica su fabbricato esistente per ricavare due garages"*.
- Sanatoria edilizia in seguito a domanda di condono n. 134/125/86 del 28-03-1986 per *"ampliamento attività industriale"*.
- Concessione edilizia n. 6, pratica 88/A006C del 05-07-1988 per *"chiusura parziale vasche ex allevamento ittico per ricavo nuovo parcheggio e apertura sottopasso"*.
- Autorizzazione edilizia gratuita n. 4041/A/95 del 09-12-1995 per *"ristrutturazione locali tecnici"*.
- Concessione edilizia gratuita n. 21C/1998 del 16-09-1998 per l'installazione di radio base per telefonia mobile.
- Permesso di costruire n. 52C/2005 del 23-02-2006 per la *"riconfigurazione di stazione radio base Tim Italia Spa tramite sostituzione delle due antenne esistenti con altre di uguale dimensione e forma per l'adeguamento degli apparati trasmissivi con sistema UMTS"*

Non risultano certificazioni relative ad impianti, anche fognari.

Non risulta l'agibilità dell'intero complesso.

Dal raffronto tra le pratiche edilizie visionate ed il sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità diffuse relative all'intero complesso.

Difformità interne, prospettiche, relative alla realizzazione di volumi non autorizzati, quali ad esempio quelli costruiti in aderenza, al piano terra, sul lato sud del complesso, nonché di manufatti insistenti sullo scoperto tra i quali anche vasche interrato, in cemento, un tempo usate per allevamento ittico, nonché cumulo di terreno, coperto da manto d'erba, presumibilmente formato da terreno di riporto.

Non si sono reperiti documenti relative agli impianti tutti, compreso l'impianto fognario.

Nessuna documentazione relativa ai locali di cui al sub. 16, che si sviluppano al piano terra e seminterrato al di sotto del sedime dell'edificio di proprietà di terzi.

In considerazione della lacunosa documentazione inviata dal Comune di Quarto d'Altino e delle diffuse difformità riscontrate nell'intero complesso e dei vincoli urbanistici gravanti sui beni, come evidenziati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente ritiene non potersi pronunciare con precisione circa la legittimità del complesso, la sanabilità o meno di determinate opere, nonché sull'individuazione degli eventuali costi per la sanatoria.

Una precisa risposta può infatti essere data solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia generale atta a regolarizzare l'intero complesso e della relativa istruttoria da parte del Comune di Quarto D'Altino.

Solo all'esito della presentazione della pratica e del vaglio del Comune, alla luce della normativa urbanistica in essere, potranno

essere correttamente quantificati, diritti, sanzioni, costi per la demolizione delle opere in abuso e costi per lo smaltimento.

3c) Destinazione urbanistica

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (all.4), qui sotto riportato, si legge:

“che i beni sopra catastalmente identificati ricevono la seguente destinazione urbanistica

*Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) - Prima variante:
Aree ricomprese negli “Ambiti di urbanizzazione consolidata ex art. 2, c.1, lett. e), L.R. 14/2017”, la cui trasformazione ai fini edificatori non comporta consumo di suolo non urbanizzato;*

dal Piano degli Interventi:

DESCRIZIONE

ZONIZZAZIONE:

Z.T.O. D1.1 - Zona Produttiva di completamento: Riferimento artt. 50 e 51 delle NTA/PI, opera incongrua n.

7 art. 74 delle NTA/PI.

MODALITA'

D'INTERVENTO:

Stabilimento artigianale adibito a produzione nel settore del mobile oggi in disuso, ubicato in contesto residenziale di pregio ambientale. E' prevista la demolizione dell'immobile esistente con o senza ricollocazione in zona propria mediante generazione di credito edilizio e/o sua parziale riedificazione in loco con destinazioni d'uso previste dall'articolo 38 tramite Accordo ex art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. (Rif. Artt. 74, 88 e 89, N.T.A./P.I.). Fino all'avvenuta riconversione dei manufatti esistenti, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria. Non sono in ogni caso ammessi i cambi di destinazione d'uso o di tipologia edilizia e di attività insediata fino all'avvenuta riconversione del manufatto.

DESTINAZIONE

D'USO:

Destinazioni d'uso previste dall'articolo 38 NTA/PI.

VINCOLI:

Vincoli Culturali e Paesaggistici:

- - Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004);
- - Piano Ambientale Parco del Fiume Sile – art. 18 della L.R. 40/84;
- Fonti di Vincolo e Fasce di Rispetto:

- porz. Mappale 175: Fascia di rispetto fluviale

Vincoli derivanti dalla Pianificazione Superiore:

AREE

RISCHIO

P.A.I.:

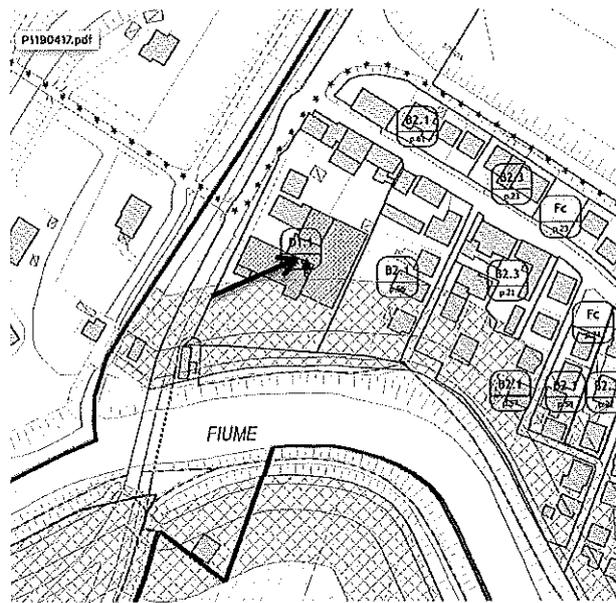
- SCOLO MECCANICO - P1 pericolo moderato;

Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:

• CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE (L.26/10/1995, n.447):

- classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999; - porz.mappale 175: fascia di pertinenza stradale".

Viene sotto riportata, per estratto, la tavola di cui al Piano degli Interventi reperita nel sito Web del Comune.



4) Stato di possesso dei beni

Il signor ██████████ è nel possesso dell'unità ad uso abitativo di cui al mappale 175 sub. 10. Ciò in virtù di "contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 delle L. 09-12-1998 n. 431" del 01-06-2016, intervenuto tra la ██████████ e il ██████████ ██████████, registrato in data 28-06-2016 al numero 6204 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal 01-06-2016 al 31-05-2020, e si intende rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 09-12-1998 n. 431. Il canone concordato è pari ad Euro 1.800,00 annui (all.5).

Inoltre, la società ██████████ quale parte locatrice, ha autorizzato la società Ascom Servizi srl di San Donà - ora Confcommercio Venezia - Centro Autorizzato di Assistenza Fiscale srl -, quale parte conduttrice, con "contratto di locazione di postazione" del 01-04-2008, registrato al numero 1452 presso l'Agenzia delle

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] "i primi nove quali comproprietari in ragione di 25/237 per ciascuno e l'ultima quale comproprietaria in ragione di 12/237 - ma per quanto riguarda quest'ultima, con riserva a proprio favore del corrispondente diritto di usufrutto vitalizio su detta quota di 12/237 - e quindi complessivamente quali unici ed esclusivi proprietari - ma salvo in ogni caso il diritto di usufrutto uxorio in ragione di 1/3 di spettanza della predetta Signora Anna De Zanetti sulla quota di 225/237" vendevano alla società "[REDACTED]"

(V) [REDACTED]

"numero quattro unità immobiliari urbane situate in Comune di Quarto d'Altino (Venezia) località Portegrandi, via Trieste.

Le unità vendute sono attualmente censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano - alla Partita 260 - al Foglio 12 ..., mappali 175/10 ..., piano terreno, primo e secondo, 175/16 ... piano seminterrato e terreno, 175/17 ... piano terreno, primo secondo, terzo e quarto e 175/18 ... piano terreno e primo.

Le parti si danno reciprocamente atto che le unità vendute ... con i relativi scoperti pertinenziali esclusivi e comuni - sono attualmente

rappresentate nelle planimetrie - che ... si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" et "C".

Le parti si danno reciprocamente atto che è da intendersi compreso nella presente vendita - e per la piena ed esclusiva proprietà - il terreno cortilivo scoperto e pertinenziale alle unità di cui ai predetti mappali 175/16, 175/17 e 175/18 con l'avvertenza che tale terreno è esattamente rappresentato nelle planimetrie allegare al presente atto con la dicitura "scoperto comune ai sub. 16-17-e 18" nonché il magazzino e la centrale termica rappresentati nelle planimetrie catastali relative alle unità mappali 175/16,175/17 et 175/18.

Ai fini della individuazione delle parti comuni come per legge di spettanza delle unità venute - e ciò con particolare riguardo agli scoperti di pertinenza rientranti nell'ambito del mappale 175 del Foglio 12 di cui si dirà in appresso - le parti dichiarano di fare espresso e formale riferimento a quanto risultante sul punto dalle predette planimetrie catastali allegate al presente atto sotto le lettere A, B e C"

Le unità di cui ai predetti mappali 175/10, 175/16, 175/17 e 175/18 fanno parte del complesso attualmente individuato alla II sezione dell'UTE - al Foglio 12... mappale 175 ... fabbricato urbano di are 62.34 ... complesso edilizio che - con il relativo scoperto pertinenziale - e in riferimento alle risultanze della II sezione dell'UTE e da nord in senso orario - CONFINA: con i mappali 119,120,124,129,12,15,171,68, 143,18,11,75 e 66... " (all.7)

La signora [REDACTED]

[REDACTED]

5d) trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- In data 13-07-2009, ai numeri 24639-5388, risulta l'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da rogito del 03-07-2009 n. 85577 di rep. del notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, a favore di VENETO BANCA spa, con sede in Montebelluna (TV), CF 04167010265, contro [REDACTED] per la somma capitale di Euro 450.000,00 e la somma totale di Euro 810.000,00 - Durata 10 anni e 1 mese. Gli immobili colpiti risultano: Comune di Quarto d'Altino, Catasto Fabbricati, Foglio 12, mappale 175 sub. 10, sub. 16, sub. 17, sub. 18.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

- In data 16-06-2016, ai numeri 18989-3320, risulta l'iscrizione di ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso del 09-06-2016, numero di repertorio 2301, a favore di CENTROMARCA BANCA- CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO- SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Treviso, CF 00176640266, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la somma capitale di

Euro 43.998,08 e la somma totale di Euro 66.000,00.

Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Comune di Quarto d'Altino, Catasto Fabbricati, Foglio 12, mappale 175 sub. 10, sub. 16, sub. 17, sub. 18.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (Euro 444.480,00). Il minor valore dunque è quello del credito garantito pari ad Euro 66.000,00.

Dunque Euro 94,00 + Euro 330,00 (0,50% su Euro 66.000,00) = Euro 424,00

- In data 06-10-2021, ai numeri 36003-25935, risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, in forza di atto giudiziario del 26-07-2021, numero repertorio 3220 a favore di "YODA SPV SRL" con sede in Conegliano (TV), CF 05111630264, contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili colpiti risultano: Comune di Quarto d'Altino, Catasto Fabbricati, Foglio 12, mappale 175 sub. 10, sub. 16, sub. 17, sub. 18.

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria +

Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria
= Euro 294,00.

Totale costi di cancellazione Euro 753,00

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare;
- altri pesi o limitazioni d'uso.

6) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un complesso immobiliare formato da laboratori ad uso artigianale (già fabbrica di salotti non più attiva) con relativi annessi, che si sviluppano in un capannone (mappale 175 sub. 16) ed in altro corpo posto in aderenza (mappale 175 sub. 17). In quest'ultimo sono allocati anche un negozio con uffici relativi (mappale 175 sub. 18), una abitazione (mappale 175 sub. 10). Vi è inoltre uno scoperto esclusivo ed uno scoperto comune con terzi ed altri annessi.

Il complesso è ubicato nel Comune di Quarto D'Altino (VE), località Portegrandi, in adiacenza alla SS14 denominata "Triestina", in zona residenziale, nei pressi del fiume Sile e della laguna nord di Venezia. Si trova dunque in zona impropria non essendo ubicato ove si trovano altre attività artigianali. Queste ultime infatti trovano invece sede in prossimità del centro di Quarto D'Altino e dell'arteria autostradale.

Più in particolare, il complesso è formato dai seguenti corpi di fabbrica edificati in aderenza l'uno all'altro:

1) corpo principale di cinque piani fuori terra, comprendente, al piano terra, anche cinque garage di proprietà di terzi, ove si trovano:

- abitazione posta al piano secondo con centrale termica al piano terra (**mappale 175 sub. 10**) formata da: ingresso, cucina, bagno, 5 locali e un ripostiglio. L'unità è dotata di balcone. L'accesso all'unità avviene da scala esterna e dall'unità di cui al sub. 17.
- un laboratorio, due magazzini ed un disbrigo al piano terra, due magazzini al piano mezzanino, due terrazze al piano primo, tre magazzini con altro locale per la lavorazione delle pelli al piano secondo, due magazzini al piano terzo e due terrazze ai piani quarto e quinto (**mappale 175 sub. 17**).
- negozio-esposizione, accessibile direttamente dalla Via Trieste tramite una sorta di acceso a ponte, disimpegno e tre locali ad uso ufficio, il tutto al piano primo (**mappale 175 sub. 18**). Il negozio - esposizione è accessibile anche da scala esterna.

Tutti i subalterni presentano collegamenti sia interni che esterni, tramite scale e montacarichi.

Detto corpo si affaccia, a nord, su scoperto comune con terzi che accedono anche ai cinque garage sopra citati.

A sud e ad est si affaccia sullo scoperto esclusivo.

L'edificio è formato da strutture in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio.

La copertura è, in parte, a due falde, in parte, curva, con manto in laterizio. Una porzione è piana con manto costituito da elementi quadrati in calcestruzzo. In quest'ultima porzione sono poste le antenne di cui al contratto sopra citato.

I pavimenti sono, in gran parte in cemento liscio, in parte rivestiti con moquette, in parte, costituiti da elementi quadrati in marmo-cemento e ceramica.

I rivestimenti parietali dei servizi sono in ceramica.

I serramenti sono in gran parte in metallo con vetro singolo ed alcuni dotati di avvolgibili.

2) un corpo secondario (capannone) di un piano fuori terra, per una porzione seminterrato, eretto, in parte, in aderenza al corpo principale ed, in parte, in aderenza ad altro edificio di proprietà di terzi, ove si trovano:

- un laboratorio e sei magazzini al piano terra, una cantina al piano seminterrato, con relativi annessi quali i ripostigli. Questi ultimi insistono sullo scoperto ad uso esclusivo (**mappale 175 sub. 16**).

Parte del piano terra e del piano seminterrato si sviluppano entro il sedime del fabbricato di proprietà di terzi posto in aderenza.

L'accesso a detto corpo avviene anche dal fabbricato di proprietà di terzi.

Il capannone è formato da strutture metalliche, in parte in appoggio al corpo principale e all'edificio di proprietà di terzi, tamponamenti in laterizio e metallici, copertura metallica,

sempre in appoggio al corpo principale e alla proprietà di terzi. Il manto è in eternit, rivestito da guaina impermeabile. Devono quindi essere considerati i costi per lo smaltimento che si determinano nell'intorno di Euro 15.000,00 (circa mq 1.500,00 x 10,00/mq).

Parte del piano terra e del piano seminterrato che si sviluppano entro il sedime del fabbricato di proprietà di terzi posto in aderenza, sono formati da strutture in c.a., solai in latero cemento, tamponamenti in laterizio.

I pavimenti sono in cemento liscio.

I serramenti, compresi divisori interni, sono in metallo, anche con specchiature in vetro.

- Un corpo centrale termica realizzato in c.a., laterizio e latero cemento, a servizio dei sub. 16-17-18, si trova in adiacenza del corpo principale sullo scoperto esclusivo.

Le condizioni di conservazione generali dei due corpi sono cattive e in parte pessime.

Le finiture tutte sono vetuste.

Quanto agli impianti, lo scrivente non ha reperito alcuna certificazione, compresa anche quella relativa all'allacciamento fognario.

Una porzione di scoperto, tra il corpo principale e il corpo secondario è comune a terzi.

Altra porzione, più ampia, è ad uso esclusivo. In parte è tenuto a corsie di manovra e posti auto, mentre altra parte è tenuta a giardino, anche con alberature d'alto fusto. Si trovano inoltre vasche in

cemento interrato, un tempo utilizzate per l'allevamento ittico e un cumulo di terra coperto da manto d'erba, probabilmente costituito da terreno di riporto.

La superficie commerciale, viene determinata nella seguente tabella.

Si precisa che si è considerata la superficie catastale in considerazione delle difformità riscontrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguglio	Superficie equivalente
Unità ad uso abitativo Sub. 10 (A/3)	Sup. lorda di pavimento	232	0,70	162,40
Unità ad uso laboratorio Sub. 16 (C/3)	Sup. lorda di pavimento	1340	0,70	938
Unità ad uso laboratorio Sub. 17 (C/3)	Sup. lorda di pavimento	1837	0,70	1285,90
Unità ad uso commerciale Sub. 18 (C/1)	Sup. lorda di pavimento	560	0,70	392
Totale				2778,30 arrotond. 2778,00

Il coefficiente di ragguglio applicato si riferisce all'età ed allo stato di conservazione in cui il complesso si trova.

Lo scrivente ha adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa verificando, in prima analisi, i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologia. Al fine di operare tale verifica lo scrivente ha preso in considerazione beni siti in aree destinate ad insediamenti artigianali e produttivi, quali quelle di Quarto D'Altino nei pressi del centro del paese e prossime all'autostrada Venezia - Trieste e di Casale Sul Sile. Come detto, infatti, il complesso oggetto di stima, si trova impropriamente in

zona residenziale e dunque non sono presenti in tale zona immobili comparabili.

Si sono quindi assunte informazioni presso operatori del settore ed Agenzie Immobiliari (Premier Casa Imm.re, capannone in Via Marconi a Quarto D'Altino, buone condizioni, superficie di mq 2700, in vendita ad Euro 650.000,00, pari ad Euro 241,00/mq).

Si sono quindi analizzati i dati ricavabili da Nomisma (tipologia laboratori, condizioni usato, Minimo Euro 635,22, Medio Euro 837,58, Massimo Euro 1.039,93), Borsino Immobiliare (laboratori, Minimo Euro 461,00, Medio Euro 623,00, Massimo Euro 786,00;), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zona suburbana/zona artigianale San Michele vecchio, Quarto d'Altino - laboratori stato ottimo, minimo Euro 620,00, massimo Euro 810,00).

Valutate le fonti sopra esposte, considerata l'ubicazione, la vetustà, gli eventuali vizi occulti, le condizioni di conservazione, la promiscuità dei beni con la proprietà di terzi, come sopra descritta, e tutto quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di Euro 200,00 al mq il valore di mercato realizzabile per il complesso immobiliare in esame, compreso lo scoperto esclusivo e lo scoperto comune con terzi

Dunque

$\text{mq } 2778 \times \text{Euro } 200,00 = \underline{\text{Euro } 555.600,00}$

In considerazione del fatto che parte del complesso risulta locato, come sopra detto, si ritiene di considerare una decurtazione del valore finale pari al 20%

Dunque

Euro 555.600,00 x 0,80 = Euro 444.480,00

Vanno anche considerati i costi per lo smaltimento dell'eternit che si determinano nell'intorno di Euro 15.000,00 (circa mq 1500 x Euro 10,00/mq).

6 bis) Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;

Da una verifica effettuata presso il portale WEB della Regione Veneto risulta che l'immobile non è dotato di certificato di classamento energetico.

Il costo per l'ottenimento si aggira nell'intorno di Euro 300,00 oltre accessori di legge.

7) Imposizione fiscale.

La vendita sarà soggetta ad IVA.

8) Schema identificativo beni immobili da astare.

Beni siti in Comune di Quarto d'Altino (VE), località Portegrandi, Via Trieste.

Diritto reale staggito: piena proprietà

Quota di proprietà: i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla quota di 1/1 della piena proprietà.

Identificazione Catastale: C.F. Comune di Quarto D'Altino (VE), Foglio 12, mappale 175 sub. 10, 16, 17, 18

Valore di stima: Euro 444.480,00

Costi di cancellazione = Euro 753,00

Costi smaltimento eternit = Euro 15.000,00

Costi APE = Euro 300,00

Valore al netto delle decurtazioni Euro 428.427,00 (Euro 444.480,00 - Euro 753,00 - Euro 15.000,00 - Euro 300,00 = Euro 428.427,00) oltre ad ulteriori costi, al momento non precisamente calcolabili.

Infatti, come esplicitato nella relazione, in considerazione della lacunosa documentazione inviata dal Comune di Quarto d'Altino e delle diffuse difformità riscontrate nell'intero complesso e dei vincoli urbanistici gravanti sui beni, lo scrivente ritiene di non potersi pronunciare con precisione circa la legittimità del complesso, la sanabilità o meno di determinate opere, nonché sull'individuazione degli eventuali costi per la sanatoria. Una precisa risposta può infatti essere data solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia generale atta a regolarizzare l'intero complesso e della relativa istruttoria da parte del Comune di Quarto D'Altino. Solo all'esito della presentazione della pratica e del vaglio del Comune, alla luce della normativa urbanistica in essere, potranno essere correttamente quantificati, diritti, sanzioni, costi per la demolizione delle opere in abuso e costi per lo smaltimento.

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

- Allegato 1 visura CCIAA;
- Allegato 2 visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa;
- Allegato 3 documenti riguardanti la legittimità;
- Allegato 4 certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5 contratti di locazione;
- Allegato 6 visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Allegato 7 atto di compravendita rep. 50320 18-01-1992 Notaio Tessitore di Mira;
- Allegato 8 documentazione fotografica.

Venezia - Mestre, 26-04-2022

il CTU

architetto Daniele Varisco

