
Tribunale di Venezia

MC IMPIANTI s.n.c.



N° Gen. Rep. **40 - 1/2023**

Giudice Delegato: **Dott.ssa MORANDIN IVANA**

Commissario Liquidatore: **Dott. Marco Basaglia**

Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 – commerciale
Lotto 2 - magazzino

Esperto alla stima: Geom. Daniele Campolonghi

Codice fiscale: CMPDNL72D08L736P

Studio in: San Marco 3877 - 30124 Venezia

Telefono: 0412688048

Email: daniele.campolonghi@studiocampolonghi.it

Pec: daniele.campolonghi@geopec.it

Riassunto Perizia

Lotto: 1 – Unità commerciale

Bene: Provincia di Venezia, Comune di Camponogara, loc. Prozzolo, Piazzetta Vighizzolo n°5

Descrizione generica: Unità immobiliare commerciale

Corpo: Provincia di Venezia, Comune di Camponogara, loc. Prozzolo, Piazzetta Vighizzolo n°5

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Iscrizione contro del 9.3.2009 – Registro Particolare 1550 - Registro Generale 7568
Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – iscrizione n°1872 del 19.3.2009 – annotazione n°91 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 19.3.2009 – Registro Particolare 1872 - Registro Generale 9140
Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – formalità di riferimento iscrizione n°1550 del 2009 - annotazione n°92 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 28.1.2010 – Registro Particolare 593 - Registro Generale 3113
Pubblico Ufficiale: Ausilio Angelo, rep.n°30202/7792 del 26.1.2010
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°93 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 8.1.2014 – Registro Particolare 40 - Registro Generale 320
Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord spa rep.n°285/11913 del 27.10.2013
Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973), immobili siti in Camponogara (VE)

Trascrizione Contro del 16.10.2014 – Registro Particolare 18405 - Registro Generale 25585
Pubblico Ufficiale: UNEP presso Corte d'Appello di Venezia, rep.n°5756/2014 del 23.7.2014
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°94 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 22.2.2016 – Registro Particolare 2962 - Registro Generale 4571
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep.n°7655/2015 del 12.10.2015
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°95 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 10.10.2017 – Registro Particolare 21766 - Registro Generale 32694
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, rep.n°373/2017 del 19.9.2017
Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili siti in Camponogara (VE)

Iscrizione Contro del 25.7.2022 – Registro Particolare 4927 - Registro Generale 28358
Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Venezia, rep.n°8205 del 16.04.2021
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Camponogara (VE)

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto **€ 18.600,00**
in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 21.600,00**

Lotto: 2 – Unità magazzino

Bene: Provincia di Venezia, Comune di Camponogara, loc. Prozzolo, Via Prati Bassi s.n.c.

Descrizione generica: Unità immobiliare adibita a magazzino

Corpo: Provincia di Venezia, Comune di Camponogara, loc. Prozzolo, Via Prati Bassi s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 MC IMPIANTI S.N.C. d [REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Iscrizione contro del 9.3.2009 – Registro Particolare 1550 - Registro Generale 7568
Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – iscrizione n°1872 del 19.3.2009 – annotazione n°91 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 19.3.2009 – Registro Particolare 1872 - Registro Generale 9140
Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – formalità di riferimento iscrizione n°1550 del 2009 - annotazione n°92 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 28.1.2010 – Registro Particolare 593 - Registro Generale 3113
Pubblico Ufficiale: Ausilio Angelo, rep.n°30202/7792 del 26.1.2010
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°93 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 8.1.2014 – Registro Particolare 40 - Registro Generale 320
Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord spa rep.n°285/11913 del 27.10.2013
Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973), immobili siti in Camponogara (VE)

Trascrizione Contro del 16.10.2014 – Registro Particolare 18405 - Registro Generale 25585
Pubblico Ufficiale: UNEP presso Corte d'Appello di Venezia, rep.n°5756/2014 del 23.7.2014
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°94 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 22.2.2016 – Registro Particolare 2962 - Registro Generale 4571
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep.n°7655/2015 del 12.10.2015
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annota-

zione n°95 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 10.10.2017 – Registro Particolare 21766 - Registro Generale 32694

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, rep.n°373/2017 del 19.9.2017

Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili siti in Camponogara (VE)

Iscrizione Contro del 25.7.2022 – Registro Particolare 4927 - Registro Generale 28358

Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Venezia, rep.n°8205 del 16.04.2021

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Camponogara (VE)

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € **10.000,00**

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **11.600,00**

Sommario

Quesiti

1	Completezza dei documenti ex art.567 c.p.c.	Pag.12 e 23	Documentazione Completa
2	Generalità dell'esecutato	Pag.12 e 23	MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C. Rappresentante dell'impresa: [REDACTED]
3	Individuazione dei beni	Pag.13 e 23	Lotto 1 - Negozio in Comune di Camponogara (VE), Piazzetta Vighizzolo n.5 Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali: Comune di Camponogara, foglio 18 particella 88, subalterno 128, cat.C1, classe 11 [^] , consistenza mq 43, piano terra, R.C. € 564,07 Scheda catastale conforme con lo stato di fatto Lotto 2 - Magazzino in Comune di Camponogara (VE), Via Prati bassi s.n.c. Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali: Comune di Camponogara, foglio 18 particella 88, subalterno 128, cat.C1, classe 11 [^] , consistenza mq 43, piano terra, R.C. € 564,07 Scheda catastale conforme con lo stato di fatto
4.1.1	Regolarità Edilizia	Pag.14 e 25	Beni Conformi
4.1.2	Regolarità Urbanistica	Pag.15 e 26	Beni Conformi
5	Stato di Possesso	Pag.18 e 29	Libero
6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag.18 e 29	Iscrizione contro del 9.3.2009 – Registro Particolare 1550 - Registro Generale 7568 Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009

		<p>Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – iscrizione n°1872 del 19.3.2009 – annotazione n°91 del 9.1.2018</p> <p>Iscrizione contro del 19.3.2009 – Registro Particolare 1872 - Registro Generale 9140 Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – formalità di riferimento iscrizione n°1550 del 2009 - annotazione n°92 del 9.1.2018</p> <p>Iscrizione contro del 28.1.2010 – Registro Particolare 593 - Registro Generale 3113 Pubblico Ufficiale: Ausilio Angelo, rep.n°30202/7792 del 26.1.2010 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°93 del 9.1.2018</p> <p>Iscrizione contro del 8.1.2014 – Registro Particolare 40 - Registro Generale 320 Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord spa rep.n°285/11913 del 27.10.2013 Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973), immobili siti in Camponogara (VE)</p> <p>Trascrizione Contro del 16.10.2014 – Registro Particolare 18405 - Registro Generale 25585 Pubblico Ufficiale: UNEP presso Corte d’Appello di Venezia, rep.n°5756/2014 del 23.7.2014 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°94 del 9.1.2018</p> <p>Trascrizione contro del 22.2.2016 – Registro Particolare 2962 - Registro Generale 4571 Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep.n°7655/2015 del 12.10.2015 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°95 del 9.1.2018</p> <p>Trascrizione contro del 10.10.2017 – Registro Particolare 21766 - Registro Generale 32694 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, rep.n°373/2017 del 19.9.2017 Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili</p>
--	--	---

			siti in Camponogara (VE) Iscrizione Contro del 25.7.2022 – Registro Particolare 4927 - Registro Generale 28358 Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Venezia, rep.n°8205 del 16.04.2021 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Camponogara (VE)
7	Spese di Gestione e Manutenzione	Pag.19 e 30	Anno 2022 Negozio € 2.668,31 Garage € 3.230,52 Anno 2023 Negozio € 192,84 Garage € 309,24
8	Valutazione finale	Pag.20 e 31	Stima dei beni Negozio: € 18.600,00 Magazzino: € 10.000,00 € 28.600,00
8 bis	Classamento Energetico	Pag.21 e 32	Negozio E - Magazzino F
9	Valutazione quota indivisa	Pag.21 e 32	I beni sono stati valutati per intero
10	Elenco allegati	Pag.21 e 32	Vadasi allegati all'elaborato peritale
11	L'IVA e l'imposta di registro	Pag.22 e 33	Conformemente alle normative vigenti all'atto del rogito notarile.
12	Schema identificativo dei beni	Pag.22 e 33	- Lotti divisi

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima dell'immobile.

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 liquidatore al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico

- artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato.
In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. 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.

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.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa:

Io sottoscritto geom. Daniele Campolonghi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n.2025, con studio in Venezia, San Marco n.3877, in data 7 luglio 2023 venivo nominato perito per la stima dei beni appresi alla liquidazione RG n.40 – 1/2023 dal dott. Marco Basaglia quale curatore della liquidazione giudiziale della MC IMPIANTI s.n.c. di [REDACTED] e allo scopo in data 26 settembre 2024 lo scrivente effettuava sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

**Beni in Camponogara (VE)
Località/Frazione Prozzolo
Piazzetta Vighizzolo n.5 e Via Prati Bassi**

Lotto: 1 - Negozio

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, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

MC IMPIANTI S.N.C. [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C, REA VE - 201500.

Rappresentante dell'impresa:
[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Identificativo corpo: Negozio

sito in Provincia di Venezia, Comune di Camponogara, loc. Prozzolo, Piazzetta Vighizzolo n°5, su di un'area urbanizzata costituita da un aggregato prettamente residenziale di piccole dimensioni, facilmente raggiungibile dalle principali arterie extraurbane, quale la Strada Statale Romea ed il raccordo autostradale Mirano – Dolo nella A4, con stazione ferroviaria a poca distanza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 MC IMPIANTI S.N.C. [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Comune di Camponogara, foglio 18, particella 88, subalterno 128, categoria C1, classe 11[^], consistenza mq 43, dati di superficie mq 52, piano terra, rendita catastale €.564,07 - [REDACTED]

Confini:

l'immobile confina a nord con passaggio condominiale, a sud con proprietà di terzi, a est con Piazzetta Vighizzolo, ad ovest con area a parcheggio antistante Via Prati Bassi.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità edilizia - urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto è legittimato dai seguenti titoli abilitativi di natura edilizia:

1. concessione edilizia n°1989/132 rilasciata dal Comune di Camponogara il 14.10.1989
2. concessione edilizia n°1991/178 rilasciata dal Comune di Camponogara il 11.12.1991
3. certificato di agibilità 24.12.1991 relativo alla pratica 132/89
4. SCIA n°6374 depositata presso il Comune di Camponogara il 14.4.2011.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.I. - Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°50 del 16.9.2021
Zona omogenea:	PUA 26 – Piano Urbanistico Attuativo 26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Complesso edilizio costruito alla fine degli anni 80, con destinazione commerciale e residenziale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Trattasi di unità immobiliare commerciale posta al piano terra del complesso edilizio costituente Piazzetta Vighizzolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie di pavimento dell'unità commerciale mq.43,96.

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991 e restaurato nel 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di Piazzetta Vighizzolo

Ha un'altezza utile interna di circa cm.300, l'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra e da n. 1 piano interrato.

Stato di manutenzione generale: insufficiente, visto il periodo di inutilizzo e lo stato di abbandono, l'unità immobiliare necessita di interventi manutentivi e dello sgombero del materiale presente.

Condizioni generali del condominio: L'edificio si presenta in ottime condizioni soprattutto alla luce degli interventi recenti di riqualificazione energetica (Superbonus 110%) che hanno interessato l'intero condominio. Non si ravvedono particolari segni di degrado alle strutture portanti, premesso che non è stato possibile accedere alla copertura per verificare il manto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a due falde materiale: latero-cemento / legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: con tutta probabilità platea di fondazione e muri perimetrali e setti in c.a. materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: blocchi di laterizio / c.a. condizioni: sufficienti

Strutture
Orizzontali materiale: **latero-cemento**
 condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente**
 materiale: **laminato**
 condizioni: **sufficienti**

Manto di
copertura materiale: **lamiera di alluminio a doghe**
 coibentazione: **SI**
 condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna materiale: **porfido**
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
Piano Terra materiale: **piastrelle di ceramica/lastre di marmo**
 condizioni: **insufficienti**

Pavim. Interna
Bagni materiale: **piastrelle di marmo**
 condizioni: **datate ma in condizioni di manutenzione sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **elettrico**
 rete di distribuzione: **tubi in rame/canalizzazioni**
 diffusori: **convettori**
 condizioni: **insufficienti**
 conformità: **da sostituire**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **insufficienti**
 conformità: **da manutentare e collaudare**

Fognatura tipologia: **dinamica**
 rete di smaltimento: **si ipotizza con tubi i PVC / cemento**
 recapito: **collettore comunale dinamico su via Prati Bassi**
 ispezionabilità: **n.p.**
 condizioni: **n.p.**
 conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene/ferro zincato**
 condizioni: **sufficienti**

conformità: **da manutentare e collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di stima è stata determinata dalla sommatoria delle superfici calpestabili comprese le murature interne ed il 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale	sup lorda di pavimento	48,00	100%	48,00	€ /mq 450,00

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C, REA VE - 201500.

Rappresentante dell'impresa:

[REDACTED]

Provenienza: atto di compravendita Notaio Nicolò Noto di Chioggia, repertorio n°47.496, raccolta n°8209 del 16.5.1995, registrato a Chioggia il 5.6.1995 n°694, serie 1V.

Risposta al sesto punto del quesito
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Iscrizione contro del 9.3.2009 – Registro Particolare 1550 - Registro Generale 7568

Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Campo-nogara (VE) – iscrizione n°1872del 19.3.2009 – annotazione n°91 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 19.3.2009 – Registro Particolare 1872 - Registro Generale 9140
Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – formalità di riferimento iscrizione n°1550 del 2009 - annotazione n°92 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 28.1.2010 – Registro Particolare 593 - Registro Generale 3113
Pubblico Ufficiale: Ausilio Angelo, rep.n°30202/7792 del 26.1.2010
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°93 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 8.1.2014 – Registro Particolare 40 - Registro Generale 320
Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord spa rep.n°285/11913 del 27.10.2013
Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973), immobili siti in Camponogara (VE)

Trascrizione Contro del 16.10.2014 – Registro Particolare 18405 - Registro Generale 25585
Pubblico Ufficiale: UNEP presso Corte d'Appello di Venezia, rep.n°5756/2014 del 23.7.2014
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°94 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 22.2.2016 – Registro Particolare 2962 - Registro Generale 4571
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep.n°7655/2015 del 12.10.2015
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°95 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 10.10.2017 – Registro Particolare 21766 - Registro Generale 32694
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, rep.n°373/2017 del 19.9.2017
Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili siti in Camponogara (VE)

Iscrizione Contro del 25.7.2022 – Registro Particolare 4927 - Registro Generale 28358
Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Venezia, rep.n°8205 del 16.04.2021
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Camponogara (VE)

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

Millesimi 10,72

consuntivo spese 1.1.2022 – 31.12.2022 € 2.668,31

previsione spese 1.1.2023 – 31.12.2023 € 192,84

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Il bene oggetto della presente sarà valutato per comparazione con altre unità immobiliari nella zona, aventi delle caratteristiche simili, pur considerando l'andamento del mercato immobiliare attuale.

Le informazioni sull'andamento del mercato immobiliare sono state assunte presso:

- Siti internet specializzati
- Banca dati delle quotazioni disponibili presso l'Agenzia delle Entrate (OMI)
- Banca dati del borsino immobiliare

La valutazione per immobili con destinazione commerciale, posizionate in zone limitrofe, in buono stato conservativo, ammontano a valori di mercato compresi tra €/mq 540,00 e €/mq 1.100,00.

Nel merito va considerato che Prossolo risulta essere un aggregato urbano dipendente per la quasi totalità da Camponogara, infatti risultano essere alquanto limitati i negozi, attività commerciali e pubblici esercizi. In particolare Piazzetta Vighizzolo ad eccezione di una parrucchiera, laboratori di estetista e dentista, non è perimetrata da altre attività in particolare in virtù del numero ridotto di residenti e in generale della popolazione locale.

Inoltre deve essere considerato che nella valutazione del valore unitario, l'unità immobiliare è viziata dalla necessita di eseguire interventi manutentivi per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento/condizionamento, revisione impianto elettrico, sgombero del materiale presente all'interno del locale, opere edili e sostituzione /manutenzione serramenti e vetrine.

In sintesi, viste le quotazioni del mercato immobiliare locale, la location e lo stato di conservazione dell'immobile, lo scrivente ritiene di stabilire che il più probabile valore di mercato del negozio sia pari a **€/mq 450,00**

All'importo determinato dovranno essere sottratti gli oneri relativi allo sgombero del materiale presente all'interno del locale. Trattandosi di rifiuti non ordinari, si ipotizza un valore di € 3.000,00.

Risposta all'ottavo bis del quesito
Classamento Energetico

L'Attestato di Prestazione Energetica classifica il fabbricato oggetto della presente in Classe Energetica E, come da APE allegato.

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

Per quanto sopra esposto si determina un valore di mercato per il bene oggetto di stima pari a:

mq.48 x €/mq 450,00 =	€ 21.600,00
Detrazione per sgombero	- € <u>3.000,00</u>
Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.600,00

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

- **planimetria catastale**
- **visura catastale**
- **documentazione fotografica**
- **ispezione ipotecaria**
- **estratto di mappa**
- **estratto di P.R.G.**
- **atto di provenienza**
- **concessione edilizia**
- **agibilità**
- **APE**

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: da valutarsi all'atto di vendita in base alla legislazione e normativa vigente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 – Ufficio Direzionale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Quota e tipologia del diritto 1/1 MC IMPIANTI S.N.C. [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C, REA VE - 201500. Rappresentante dell'impresa: [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Comune di Camponogara, foglio 18, particella 88, subalterno 128, categoria C1, classe 11^, consistenza mq 43, dati di superficie mq 52, piano terra, rendita catastale €.564,07
Valore	Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova: 18.600,00 € Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 21.600,00 €

Lotto: 2 - Magazzino

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, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C, REA VE - 201500.

Rappresentante dell'impresa:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Identificativo corpo: Magazzino

sito in Provincia di Venezia, Comune di Camponogara, loc. Prozzolo, Via Prati Bassi s.n.c., su di un'area urbanizzata costituita da un aggregato prettamente residenziale di piccole dimensioni, facilmente raggiungibile dalle principali arterie extraurbane, quale la Strada Statale Romea ed il raccordo autostradale Mirano – Dolo nella A4, con stazione ferroviaria a poca distanza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Comune di Camponogara, foglio 18, particella 88, subalterno 12, categoria C2,

classe 5[^], consistenza mq 58, dati di superficie mq 62, piano interrato, rendita catastale €.53,92 - [REDACTED]

Confini:

l'immobile confina a nord e a sud con garage in proprietà di terzi, a est contro terra e a d ovest con il passaggio condominiale di accesso, con uscita su Via Prati Bassi.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità edilizia - urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto è legittimato dai seguenti titoli abilitativi di natura edilizia:

1. concessione edilizia n°1989/132 rilasciata dal Comune di Camponogara il 14.10.1989
2. concessione edilizia n°1991/178 rilasciata dal Comune di Camponogara il 11.12.1991
3. certificato di agibilità 24.12.1991 relativo alla pratica 132/89.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, pur considerando la presenza di un wc non legittimato da alcun titolo abilitativo, il quale dovrà essere demolito ripristinando lo stato legittimato.

4.1.2 Conformità Urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	P.I. - Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n°50 del 16.9.2021
Zona omogenea:	PUA 26 – Piano Urbanistico Attuativo 26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Complesso edilizio costruito alla fine degli anni 80, con destinazione commerciale e residenziale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Trattasi di unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano interrato del complesso edilizio costituente Piazzetta Vighizzolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie di pavimento dell'unità commerciale mq.56,35.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è priva di numero civico ed individuata in Via Prati Bassi.

Ha un'altezza utile interna di circa cm.260, l'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra e da n. 1 piano interrato.

Stato di manutenzione generale: insufficiente, necessita in primis dello sgombero generale del materiale presente all'interno e successivamente alla verifica dei luoghi, ferma restando la necessità di controllare/intervenire sulle bocche di lupo, viste le tracce di percolazione d'acqua e lungo le superfici dipinte.

Condizioni generali del condominio: L'edificio si presenta in ottime condizioni soprattutto alla luce degli interventi recenti di riqualificazione energetica (Superbonus 110%) che hanno interessato l'intero condominio. Non si ravvedono particolari segni di degrado alle strutture portanti, premesso che non è stato possibile accedere alla copertura per verificare il manto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a due falde materiale: latero-cemento / legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: con tutta probabilità platea di fondazione e muri perimetrali e setti in c.a. materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture	materiale: blocchi di laterizio / c.a.

verticali condizioni: **sufficienti**

Strutture
Orizzontali materiale: **latero-cemento**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**
materiale: **alluminio**
condizioni: **insufficienti**

Manto di
copertura materiale: **lamiera di alluminio a doghe**
coibentazione: **SI**
condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna materiale: **porfido**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
Piano Terra materiale: **piastrelle di ceramica/calcestruzzo**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **insufficienti**
conformità: **da manutentare e collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene/ferro zincato**
condizioni: **insufficienti**
conformità: **da manutentare e collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di stima è stata determinata dalla sommatoria delle superfici calpestabili comprese le murature interne ed il 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale	sup lorda di pavimento	58,00	100%	58,00	€/mq 200,00

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: MC IMPIANTI S.N.C. [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C, REA VE - 201500.

Rappresentante dell'impresa:

Provenienza: atto di compravendita Notaio Nicolò Noto di Chioggia, repertorio n°47.496, raccolta n°8209 del 16.5.1995, registrato a Chioggia il 5.6.1995 n°694, serie 1V.

Risposta al sesto punto del quesito
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Iscrizione contro del 9.3.2009 – Registro Particolare 1550 - Registro Generale 7568

Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – iscrizione n°1872 del 19.3.2009 – annotazione n°91 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 19.3.2009 – Registro Particolare 1872 - Registro Generale 9140

Pubblico Ufficiale: Catapano Alessandra Luciana, rep.n°130/112 del 20.2.2009

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – formalità di riferimento iscrizione n°1550 del 2009 - annotazione n°92 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 28.1.2010 – Registro Particolare 593 - Registro Generale 3113

Pubblico Ufficiale: Ausilio Angelo, rep.n°30202/7792 del 26.1.2010

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°93 del 9.1.2018

Iscrizione contro del 8.1.2014 – Registro Particolare 40 - Registro Generale 320

Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord spa rep.n°285/11913 del 27.10.2013

Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973), immobili siti in Camponogara (VE)

Trascrizione Contro del 16.10.2014 – Registro Particolare 18405 - Registro Generale 25585

Pubblico Ufficiale: UNEP presso Corte d'Appello di Venezia, rep.n°5756/2014 del 23.7.2014

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazio-

ne n°94 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 22.2.2016 – Registro Particolare 2962 - Registro Generale 4571

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, rep.n°7655/2015 del 12.10.2015

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili siti in Camponogara (VE) – annotazione n°95 del 9.1.2018

Trascrizione contro del 10.10.2017 – Registro Particolare 21766 - Registro Generale 32694

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia, rep.n°373/2017 del 19.9.2017

Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili siti in Camponogara (VE)

Iscrizione Contro del 25.7.2022 – Registro Particolare 4927 - Registro Generale 28358

Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Venezia, rep.n°8205 del 16.04.2021

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Camponogara (VE)

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

Millesimi 3,30

consuntivo spese dal 1.1.2022 al 31.12.2022 € 3.230,52

previsione spese dal 1.1.2023 al 31.12.2023 € 309,24

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Il bene oggetto della presente sarà valutato per comparazione con altre unità immobiliari nella zona, aventi delle caratteristiche simili, pur considerando l'andamento del mercato immobiliare attuale.

Le informazioni sull'andamento del mercato immobiliare sono state assunte presso:

- Siti internet specializzati
- Banca dati delle quotazioni disponibili presso l'Agenzia delle Entrate (OMI)
- Banca dati del borsino immobiliare

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stata fatta un'analisi comparativa con unità simili nel territorio comunale, pur considerando che l'unità in oggetto è adibita a magazzino, presenta delle partizioni divisorie interne che limitano il posteggio dei veicoli, sono necessari interventi di ripristino - demolizione servizio igienico esistente non legittimato – oltre alla rimozione di tutto il materiale presente. Per tali motivi il valore unitario risulta sensibilmente penalizzato. Il costo per lo sgombero e la messa in pristino ammonta a € 1.600,00.

Sotto il profilo commerciale della zona, Prozzolo risulta essere un aggregato urbano dipendente per la quasi totalità da Camponogara, dopo tutto il piano interrato del fabbricato in oggetto è costituito da un numero elevato di box auto, oltre ad ampio parcheggio scoperto lungo la via Prati Bassi e nell'area a sud. Il magazzino al piano interrato non risulta facilmente accessibile, se non con vetture e van di dimensioni contenute.

Per quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di stabilire che il più probabile valore unitario di mercato del magazzino sia pari a **€/mq 200,00**.

Risposta all'ottavo bis del quesito

Classamento Energetico

L'Attestato di Prestazione Energetica classifica il fabbricato oggetto della presente in Classe Energetica F, come da APE allegato.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Per quanto sopra esposto si determina un valore di mercato per il bene oggetto di stima pari a:

mq.58 x €/mq 200,00 =	€ 11.600,00
Detrazioni per ripristino e sgombero dei locali:	- € 1.600,00
Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- **planimetria catastale**
- **visura catastale**
- **documentazione fotografica**
- **ispezione ipotecaria**
- **estratto di mappa**
- **estratto di P.R.G.**
- **atto di provenienza**
- **concessione edilizia**
- **agibilità 1986**
- **APE**

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: da valutarsi all'atto di vendita in base alla legislazione e normativa vigente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 – Ufficio Direzionale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Quota e tipologia del diritto 1/1 MC IMPIANTI S.N.C. di [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Camponogara (VE), via Artigiani 18/C, REA VE - 201500. Rappresentante dell'impresa: [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Comune di Camponogara, foglio 18, particella 88, subalterno 128, categoria C1, classe 11^, consistenza mq 43, dati di superficie mq 52, piano terra, rendita catastale €564,07
Valore	Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova: 10.000,00 € Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 11.600,00 €

Data generazione: 07-10-2024

L'Esperto alla stima
Daniele Campolonghi geometra

