

Beni in **Mira (VE)**
Località **Marano di Mira**
Via Maurizio Bacchin n° 24-26

Lotto: 002 - Capannone

Risposta al primo punto del quesito

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

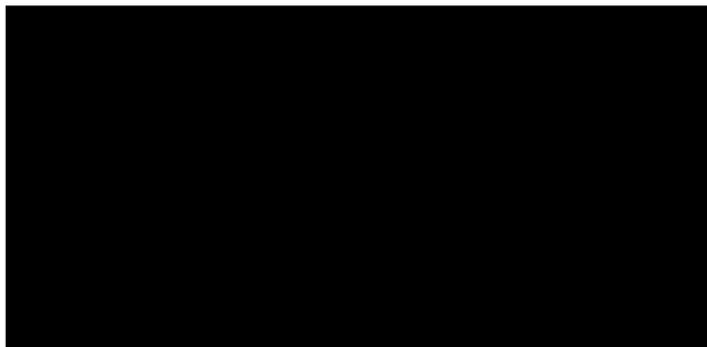
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di capannone artigianale con zona interna a destinazione magazzini. Gli immobili si trovano in zona industriale/artigianale a circa 1 Km rispetto al centro di Marano di Mira.

Caratteristiche zona: mista artigianale/commerciale/residenziale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi (vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianale/ commerciale/industriale

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione treni e autobus 1 km circa; Strada Via Caltana 100 metri circa

Identificativo: Capannone.

sito in Marano di Mira, Via Maurizio Bacchin n° 24-26

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 8, particella 950, subalterno 6, scheda catastale 01-03-2016, indirizzo Via Maurizio Bacchin n° 26, piano T-1, Comune Mira, categoria C/6, classe 4, consistenza 697 mq, superficie Totale 922 mq , rendita € 1.043,92

Derivante da: Deriva da particella 950 sub. 5 giusta variazione del 01.03.2016 pratica n. VE0018667 in atti dal 01.03.2016 per ampliamento-variazione toponomastica.

Confini: Il capannone confina a nord ovest, a sud ovest, a sud est con perimetro esterno del fabbricato; a nord est con altra unità simile.

(cfr. Allegato 8 –lotto 2)

Irregolarità e Spese:

Nel corso del sopralluogo del 29.01.2024 sono state riscontrate difformità che consistono nella realizzazione di un magazzino e di un bagno in adiacenza al magazzino esistente relativamente alla porzione sud ovest di capannone. Inoltre nella porzione di capannone verso nord est, i locali a destinazione magazzini sono di fatto utilizzati come abitazione ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio in adiacenza.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

Diritti catastali: **€ 50,00**

Note: dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

(cfr. Allegato 9 –lotto 2)

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n. 96/211 prot. 12599

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di due fabbricati ad uso deposito artigianale, fabbricato

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/12/1999 al n. di prot. 12599

NOTE: Successiva voltura intestazione pratica a [REDACTED] in data 08.06.2000.

Numero pratica: Concessione n. 547/00 prot. 37515
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: variante
Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 96/211 del 18.11.1999
Oggetto: variante
Rilascio in data 27/08/2001 al n. di prot. 37515

Numero pratica: DIA 1233/2001
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia
Presentazione in data 02/11/2001 al n. di prot. 32873

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Agibilità
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 4073

NOTE: Agibilità per la sola porzione a sud del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale.

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Agibilità
Rilascio in data 29/04/2002 al n. di prot. 945

NOTE: Agibilità per la sola porzione a nord del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale.

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Agibilità
Rilascio in data 26/07/2002 al n. di prot. 1850

NOTE: Agibilità per la sola porzione centrale del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale. Agibilità rilasciata anche per il fabbricato "A" (non oggetto di perizia).

4.1.1 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo del 29.01.2024 sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto all'ultimo stato legittimato. Relativamente alla porzione sud del capannone, sono stati realizzati

locali ad uso magazzino e bagno in aderenza ai locali ad uso magazzino legittimati, di cui una parte di solaio è raggiungibile tramite una scala in struttura metallica e legno. Relativamente alla porzione nord di capannone si evidenzia il cambio d'uso da magazzini ad abitazione. Il portone di ingresso carrabile non ha il sopra luce previsto dal parere dell'Als. Non è presente l'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura della porzione di capannone in ampliamento. Sullo scoperto sono stati realizzati alcuni manufatti ad uso deposito attrezzi.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Sanzione: € 1.000,00

diritti di segreteria: € 150,00

Oneri Totali: € 1.150,00

Note: Risultano sanabili solo le modifiche interne della porzione sud di capannone relative alla realizzazione di nuovi locali ad uso magazzini e bagno. La scala di accesso al solaio non è sanabile e dovrà essere rimossa, in quanto la superficie del solaio dovrà essere non praticabile. Relativamente alla porzione nord di capannone non è sanabile il cambio d'uso residenziale e quindi deve essere ripristinata la destinazione d'uso a magazzino. Il portone di accesso carrabile dovrà essere adeguato con il sopra luce in adempimento al parere dell'Asl. Potrà essere sanato il piccolo ripostiglio realizzato in aderenza ai magazzini di cui sopra. Tutti i manufatti realizzati sullo scoperto non sono sanabili e dovranno essere rimossi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Capannone

Trattasi di capannone ad uso artigianale composto da due corpi adiacenti e speculari con magazzini e bagno al piano terra e ulteriori magazzini sovrastanti al piano primo. E' stato realizzato anche un ulteriore porzione di capannone sempre con destinazione artigianale accessibile da entrambe le porzioni di cui sopra.

Le prime due porzioni hanno pianta pressochè quadrata, mentre la porzione in ampliamento ha pianta pressochè rettangolare.

La superficie artigianale ha pavimentazione in cemento liscio. La porzione di sud ovest ha locali a destinazione magazzino e bagno al piano terra e al piano primo che hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica, riscaldamento che alla data del sopralluogo del 29.01.2024 era privo della caldaia. Le pareti hanno finitura tipo spatolato. Il soffitto è con travi a vista sia al piano terra che al piano primo. Sono stati realizzati in assenza di permesso, in adiacenza altri locali con destinazione magazzino e bagno al piano terra. La porzione di nord est ha le medesime finiture tuttavia i locali a destinazione magazzini sono utilizzati come abitazione. Il riscaldamento è funzionante e la caldaia è posta al piano terra nell'antibagno. Il deposito artigianale realizzato a sud est è caratterizzato dalla presenza di box a destinazione stoccaggio attrezzature; non vi è riscaldamento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.898,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24 e 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 6 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili sono in stato di manutenzione sufficiente. Si evidenzia solo che il tessuto di alcune tende da sole esterne risulta strappato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per il capannone, compresi i locali ad uso magazzini e bagni, è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per lo scoperto è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 fino alla superficie di u.i. e un coefficiente pari a 0,02 per la superficie in eccedenza.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone (esclusi locali magazzini)	sup lorda di pavimento		461,00	1,00	461,00	€ 400,00
magazzini (P.T e P.1°)	sup lorda di pavimento		166,00	1,00	166,00	€ 800,00
capannone in ampliamento	sup lorda di pavimento		171,00	1,00	171,00	€ 400,00
scoperto	sup catastale		798,00	0,10	79,80	€ 400,00
scoperto	sup catastale		302,00	0,20	60,40	€ 400,00
			1.898,00		938,20	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 10 –lotto 2)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2001 al 25/05/2011 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 04/01/2002, ai nn. 286/231.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/05/2011 al 23/04/2014 . In forza di fusione di società per incorporazione; trascritto a Venezia, in data 04/10/2011, ai nn. 31894/20551.

Note: Successiva Nota di rettifica trascritta a Venezia il 25.0.2014 ai nn. 7171/5284. Veniva incorporata la [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà. dal 23/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 08/05/2014, ai nn. 11181/8081.

Note: [REDACTED] è intervenuto in atto in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale. Si evidenzia il vincolo di destinazione d'uso indicato nell'atto di compravendita.

Identificativo: Capannone

sito in Mira (VE), Via Maurizio Bacchin n° 24-26 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 11 –lotto 2)

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione con ENEL per edificare il fabbricato; fascia di rispetto dal gasdotto; servitù di passaggio di accesso al fabbricato (si rinvia all'allegato 9).

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 144.000,00;
Importo capitale: € 80.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2014 ai nn.
11182/1599 ; Note: Iscritta su Fg. 8 mapp. 950 sub. 5, attuale sub. 6. Durata 5 anni e 1
mese.

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari locali ed operatori del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 300 e €/mq 500. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 400 per la parte artigianale e di €/mq 800 per la parte a destinazione magazzini in considerazione del grado delle finiture.

8.3.3 Valutazione:

Capannone.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 441.680,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.

Per il capannone, compresi i locali ad uso magazzini e bagni, è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per lo scoperto è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 fino alla superficie di u.i. e un coefficiente pari a 0,02 per la superficie in eccedenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone (esclusi locali magazzini)	461,00	€ 400,00	€ 184.400,00
magazzini (P.T e P.1°)	166,00	€ 800,00	€ 132.800,00
capannone in ampliamento	171,00	€ 400,00	€ 68.400,00
scoperto	79,80	€ 400,00	€ 31.920,00
scoperto	60,40	€ 400,00	€ 24.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 441.680,00
Valore corpo			€ 441.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 441.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 441.680,00
Valore di stima			€ 441.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone		938,20	€ 441.680,00	€ 441.680,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si rinvia al successivo nono punto del quesito.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Capannone

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

Totale costi di cancellazione: € 35,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 440.445,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo: Capannone

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

APE redatto in data 11.04.2014, validità anni 10.

(cfr. Allegato 12 –lotto 2)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

Si può ipotizzare la divisibilità in due unità costituite dalla porzione a nord est di capannone unitamente alla porzione in ampliamento posta a sud est, ed una seconda unità costituita dal capannone a sud ovest. Nel caso di suddivisione si dovrà prevedere sia una servitù di passaggio per quanto riguarda l'accesso, sia l'uso promiscuo dell'area scoperta.

Ai fini dell'eventuale divisione dovrà essere presentata domanda con relativa pratica edilizia presso l'Edilizia Privata del Comune di Mira. Conseguentemente al rilascio si dovrà provvedere alla chiusura degli opportuni fori porta. Inoltre si dovrà procedere alla variazione catastale.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1 – lotto 1 e lotto 2: Estratto atto nascita; Estratto atto matrimonio; Certificato residenza.**Allegato 8 – lotto 2:** Documentazione catastale - visure catastali, estratto di mappa, planimetria.**Allegato 9 – lotto 2:** Documentazione edilizia – C.E. 211/1996; C.E. 547/2000 e Agibilità; DIA 1233/2002; PdC Sanatoria 717/2015 ed estratto elaborato grafici.**Allegato 10 – lotto 2:** Provenienza – Nota di Trascrizione n. 286/231 del 04.01.2002; Nota di Trascrizione n. 7171/5284 del 25.03.2014; Nota di Trascrizione n. 11181/8081 del 08.05.2014.**Allegato 11 – lotto 2:** Vincoli ed Oneri – Nota di Iscrizione 11182/1599 del 08.05.2014.**Allegato 12 – lotto 2:** APE.**Allegato 13 – lotto 2:** Documentazione fotografica.**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Capannone
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Capannone: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Capannone: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 8, particella 950, subalterno 6, scheda catastale 01-03-2016, indirizzo Via Maurizio Bacchin n° 26, piano T-1, Comune Mira, categoria C/6, classe 4, consistenza 697 mq, superficie Totale 922 mq , rendita € 1.043,92
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 440.445,00 (al lordo € 441.680,00)

Venezia- Mestre, 12 febbraio 2024.

L'Esperto alla stima
Arch. Antonella Celegon