

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ***** *****

contro: ***** *****

N° Gen. Rep. **35/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19-12-2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotti

**001 - Negozio attualmente destinato a macelleria,
002 - Edificio dismesso, originariamente impiegato a macello
con porzione di edificio residenziale non agibile**

Esperto alla stima: Geom. Christian dott.Tosato
Codice fiscale: TSTCRS75R14L736E
Partita IVA: 03304490273
Studio in: Galleria Teatro Vecchio 15 - 30172 Mestre
Telefono: 041.5347795
Email: christian.tosato@gmail.com
Pec: christian.tosato@geopec.it

RIASSUNTO PERIZIA

Beni:

Via Noalese Sud, 4 - Via Cavinello Ovest, 21 - Mellaredo di Pianiga - Pianiga (VE) -
30030

Descrizione generica:

Lotto 001 - Negozio attualmente destinato a macelleria.

Lotto 002 - Edificio dismesso originariamente impiegato a macello, con porzione di edificio residenziale non agibile.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di *** *******- Piena proprietà. Cod. Fiscale: ***** - Residenza: ***** - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: ***** - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianiga risulta che con sentenza del Tribunale di Padova n.2770/07 del 06.12.2007, passata in giudicato in data 04.02.2008, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con ***** *****.

Identificativo Lotto: 001 - Negozio attualmente destinato a macelleria

Lotto 001: Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Mellaredo, Via Noalese Sud, 4

Gravami e Oneri:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ***** ***** contro ***** *****; Derivante da: **SENTENZA DI DIVORZIO**; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 600.000; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 06/12/2007 ai nn. 5562; Iscritto/trascritto a Padova in data 11/12/2019 ai nn. 49274/8919;
- Pignoramento a favore di ***** ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO VENEZIA in data 08/03/2022 ai nn. 1292 iscritto/trascritto a Padova in data 29/04/2022 ai nn. 17022/11414;
- Pignoramento a favore di ***** ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 03/08/2022 ai nn. 584 iscritto/trascritto a Padova in data 01/09/2022 ai nn. 36365/24576;
- Pignoramento a favore di ***** ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 24/01/2023 ai nn. 4 iscritto/trascritto a Padova in data 30/03/2023 ai nn. 11272/7956;

Valore lotto:

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

€ 39.650,00

Diconsi Euro trentanovemila seicento cinquanta // 00 cent.

**Identificativo Lotto: 002 - Edificio dismesso, originariamente impiegato a macello
con porzione di edificio residenziale non agibile**

Lotto 002: CAP: 30030 frazione: Mellaredo, Via Cavinello Ovest, 21

Gravami e Oneri:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ***** contro *****
*****; Derivante da: **SENTENZA DI DIVORZIO**; Importo ipoteca: € 600.000;
Importo capitale: € 600.000; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data
06/12/2007 ai nn. 5562; Iscritto/trascritto a Padova in data 11/12/2019 ai nn.
49274/8919;
- Pignoramento a favore di ***** contro *****
Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**; A rogito di UFFICIALE
GIUDIZIARIO VENEZIA in data 08/03/2022 ai nn. 1292 iscritto/trascritto a
Padova in data 29/04/2022 ai nn. 17022/11414;
- Pignoramento a favore di ***** contro *****
Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**; A rogito di UFFICIALE
GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 03/08/2022 ai nn. 584 iscritto/trascritto a
Padova in data 01/09/2022 ai nn. 36365/24576;
- Pignoramento a favore di ***** contro *****
Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**; A rogito di UFFICIALE
GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 24/01/2023 ai nn. 4 iscritto/trascritto a
Padova in data 30/03/2023 ai nn. 11272/7956;

Valore lotto:

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

€ 34.950,00

Diconsi Euro trentaquattromila novecento cinquanta // 00 cent.

SOMMARIO

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò

necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito

3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa:

In ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E., esperito il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario incaricato, svolte tutte le ulteriori indagini ritenute necessarie presso gli Uffici della P.A.: Agenzia delle Entrate di Venezia, Agenzia del Territorio di Venezia, Conservatoria dei registri immobiliari di Padova, Ufficio Tecnico di Pianiga, lo scrivente tecnico Geom. Tosato dott. Christian si pregia esporre la seguente perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione.

Beni in Pianiga (VE)
Località/Frazione **Mellaredo di Pianiga**
Via Noalese Sud, 4

Lotto: 001 - Negozio attualmente destinato a macelleria

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:

***** ***** Codice fiscale: ***** Residenza:

***** Regime Patrimoniale: Separazione dei beni Data
Matrimonio: ***** Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle informazioni
raccolte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianiga risulta che con sentenza
del Tribunale di Padova n.2770/07 del 06.12.2007, passata in giudicato in data
04.02.2008, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con
***** *****

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piccolo negozio attualmente destinato a macelleria con vendita al minuto, collocato nella zona centrale della frazione di Mellaredo di Pianiga. Composto da singolo locale di preparazione delle carni e vendita, retrobottega con cella frigo e piccoli servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Identificativo LOTTO: 001.

Negozi, botteghe [C1] sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Mellaredo, Via

Noalese Sud, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: ***** - Stato Civile: Separato -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: ***** - Ulteriori

informazioni sul debitore: Dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianiga risulta che con sentenza del Tribunale di Padova n.2770/07 del 06.12.2007, passata in giudicato in data 04.02.2008, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con *****.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ***** nato a PIANIGA (VE) il *****

Proprietà' 1/1,

- **foglio 19, particella 160, subalterno 1+7**, scheda catastale 14-10-1971, indirizzo VIA CAVINELLO OVEST n. 3, piano T-1, comune Pianiga, categoria C/1, classe 5, consistenza 28 m², superficie Totale: 52 m², rendita € 202,45

Ulteriori informazioni: L'unità risulta identificata da una graffatura: particella 160 sub.1 graffata con sub.7. L'indirizzo indicato in visura non risulta corretto.

Derivante da: Proviene da Fg.19 particella 160 sub.1 graffata con particella 161 sub.2. Atto del 27/05/1991 Pubblico ufficiale ARGENTI Sede DOLO (VE) Repertorio n. 94333 - UR Sede DOLO (VE) Registrazione n. 2700 registrato in data 13/06/1991 - DIVISIONE Voltura n. 10940.3/1991 - Pratica n. 341582 in atti dal 11/12/2001.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale del 1971 in atti non raffigura in maniera corretta l'unità oggetto di stima.

In particolare si evidenzia che nella planimetria risulta ancora presente la parete di divisione tra negozio e retrobottega che risulta in realtà demolita da tempo.

I costi di aggiornamento della planimetria catastale verranno analizzati assieme ai costi di regolarizzazione edilizia, nel successivo capitolo.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **1. Autorizzazione 3293 del 1968**

Intestazione: ***** Renato, Enore e Verino, F.lli

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sistemare e modificare un negozio sito P.zza Mellaredo n.2

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/06/1968 al n. di prot. 3293

Rilascio in data 07/08/1968 al n. di prot. 3293

NOTE: Nella relazione tecnica allegata alla pratica, l'opera veniva descritta come riguardante la sistemazione dell'esistente negozio adibito a macelleria, attraverso l'eliminazione della porta d'ingresso esistente e le due finestre, sostituendole con una unica vetrina e con due porte d'ingresso-uscita laterali. Nell'elaborato grafico allegato risulta tuttavia anche la volontà di spostare la parete divisoria interna tra negozio e retrobottega, a favore del primo locale. Opera quest'ultima non realizzata in quanto la parete raffigurata nel progetto successivamente esaminato risulta immutata nella originaria posizione. Negli elaborati grafici non vi è traccia di tutta la parte di edificio retrostante, oggi adibita a magazzino, servizio igienico, cella frigo e ripostigli.

Numero pratica: **2. Autorizzazione 1775 del 1986**

Intestazione: ***** Enore, Verino e Renato

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/02/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 12/05/1986 al n. di prot. 1775

NOTE: Stando al contenuto della relazione tecnica allegata alla pratica, l'intervento prevedeva un adeguamento alle prescrizioni imposte dalla Commissione di Commercio Comunale. Le opere riguardavano la demolizione della parete divisionaria tra l'attuale negozio ed il suo retro. Rinforzo delle fondazioni con iniezioni di due plinti laterali e interposte travi ad H. Lavori di ordinaria manutenzione ai rivestimenti delle pareti, ai pavimenti e alle pareti e soffitti.

Il fascicolo contiene nulla osta al rilascio della richiesta autorizzazione sanitaria, dichiarazione sulla rispondenza delle opere strutturali alle norme vigenti, la certificazione del Sindaco sulla regolare esecuzione delle opere. L'elaborato grafico presenta anche le porzioni retrostanti la bottega (retro, cella frigo, WC) che non comparivano nel progetto del 1968. Manca tuttavia nei grafici la raffigurazione dei locali ripostiglio collocati sopra ai servizi igienici, che risultano invece raffigurati nella planimetria catastale del 1971.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto del 1986 furono raffigurati i locali retrostanti alla bottega (retro, cella frigo e servizio igienico) che non compaiono invece nel progetto del 1968. Di tali locali, pertanto, non risulterebbe documentalmente provata la regolarità edilizia antecedente alla pratica degli anni '80.

A seguito di colloquio con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pianiga in data 02.11.2023, si è ricevuta l'indicazione, seppur meramente verbale, di poter tuttavia considerare quale stato legittimo dell'immobile l'elaborato allegato alla pratica del 1986.

Rispetto a tale grafico si segnalano tuttavia ulteriori difformità nella indicazione delle misure interne rispetto allo stato reale dei luoghi, nonché la mancata raffigurazione dei locali collocati sopra al servizio igienico e sopra la cella; ancorchè questi fossero già esistenti quantomeno dal 1971, come comprovato nella relativa planimetria catastale.

Per tali difformità di raffigurazione si prospetta la presentazione di una pratica di regolarizzazione edilizia, da concordare preventivamente assieme all'amministrazione locale.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria da concordare con Amministrazione Locale

Precisando che l'esatta determinazione del costo della pratica di sanatoria dipende dalla discrezionalità del professionista che verrà incaricato dei rilievi e della presentazione della domanda nonché delle valutazioni discrezionali dei tecnici comunali che saranno chiamati a valutare la pratica, si ritiene di indicare in via del tutto indicativa il seguente costo presuntivo, comprensivo anche delle attività di aggiornamento catastale, accessori di Legge, diritti di segreteria, più probabili sanzioni.: **€ 3.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
Approvato:	
In forza della delibera:	D.C.C. N. 33 del 01/08/2022 – Approvazione D.C.C. N. 46 del 04/12/2020 - Adozione
Zona omogenea:	A1/01

Descrizione:

Negozio attualmente destinato a macelleria con vendita al minuto, collocato nella zona centrale della frazione di Mellaredo di Pianiga. Composto da singolo locale di preparazione delle carni e vendita con singola vetrina da dove avviene l'accesso. Spazi retrobottega con cella frigo e piccolo servizio igienico accessibile dall'esterno. Sopra al WC e alla cella frigo vi è uno spazio ricavato nel sottotetto, accessibile dall'esterno tramite scala mobile, non visitato in occasione del sopralluogo svolto in loco. Finiture ordinarie, non recenti. L'unità risulta riscaldata tramite pompa di calore. Gli impianti appaiono funzionanti ma non è stata fornita la certificazione di regolare esecuzione degli stessi.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ***** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: ***** - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *****
- Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianiga risulta che con sentenza del Tribunale di Padova n.2770/07 del 06.12.2007, passata in giudicato in data 04.02.2008, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con *****.

Superficie complessiva di circa mq **80,00** lordi

E' posto al piano: T-1 - ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 il locale principale

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda esterna dell'unità immobiliare è stata determinata sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia presentata presso il Comune di Pianiga, integrati con le misure di rilievo effettuate in occasione del sopralluogo svolto.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Valore unitario
Attività commerciale	superf. esterna lorda	67,00	1,00	67,00	€ 650,00
Ripostigli ricavati sopra i servizi	superf. esterna lorda	13,00	0,50	6,50	€ 650,00
		80,00		73,50	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: *** ***** ante ventennio sino ad oggi**

- In forza di divisione immobiliare - a rogito di avv. Giulio Argenti, in data 27/05/1991, ai nn. 94333; trascritto a Padova, in data 12/06/1991, ai nn. 14289/9697. Note: I comproprietari, a titolo di divisione, attribuirono in piena ed esclusiva proprietà a ***** ***** (tra l'altro) i mappali: 160/1 + 160/2 cat.C/1 m²28, con la proporzionale quota di comproprietà sulla corte comune, mappale 163.

Occupato:

- da ***** & C. Snc di ***** ***** con comodato d'uso gratuito stipulato in data 01/11/2019 per l'importo di euro 0,00. Registrato a Venezia il 11/11/2019 ai nn.3004460 Tipologia contratto: 15 + 15, scadenza 31/10/2034. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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 giudiziale attiva a favore di ***** contro *****; Derivante da: **SENTENZA DI DIVORZIO**; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 600000 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 06/12/2007 ai nn. 5562; Iscritto/trascritto a Padova in data 11/12/2019 ai nn. 49274/8919;

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO VENEZIA in data 08/03/2022 ai nn. 1292 iscritto/trascritto a Padova in data 29/04/2022 ai nn. 17022/11414;
- Pignoramento a favore di ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 03/08/2022 ai nn. 584 iscritto/trascritto a Padova in data 01/09/2022 ai nn. 36365/24576;
- Pignoramento a favore di ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 24/01/2023 ai nn. 4 iscritto/trascritto a Padova in data 30/03/2023 ai nn. 11272/7956;

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: L'unità non risulta inserita in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il retrobottega e i relativi servizi igienici non sono accessibili a persone in carrozzina e non sono adattabili con costi contenuti.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Trattandosi di unità ordinaria si procede alla stima attraverso il metodo del confronto diretto di mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Pianiga; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La microzona OMI all'interno della quale si inserisce il bene oggetto di stima è priva di riferimenti per quanto riguarda le attività commerciali; Altre fonti di informazione: In assenza di comparabili reali le ricerche di mercato si sono concentrate nell'esame dei pochi asking prices presenti nel medesimo territorio dell'edificio oggetto di stima, all'interno di un'area con raggio di km.2,0.

Per quanto riguarda le vendite sono emerse le seguenti proposte: Attività commerciale con laboratorio Via Noalese Nord m² 110 €. 110.000,00 - Locale commerciale in Via Municipio m² 82 €. 69.000,00 - Ristorante centro Pianiga m² 423 €. 196.000,00 - Locale commerciale Via Tevere m² 55 €. 45.000,00 - Locale commerciale Via Noalese Nord m² 110 €. 110.000,00 - Locale commerciale, Vigonza m² 80 €. 80.000,00 - Farmacia Via Giovanni Falcone m² 110 €. 20.000,00.

Il valore medio di proposta di vendita risulta quindi di **€/m² 650,00**.

Per le offerte di locazione: Locale commerciale Via Cavinello Ovest m² 109 €/mese 900,00 - Locale commerciale Via Municipio m² 82 €/mese 450,00 - Laboratorio Pianiga m² 378 €/mese 1.800,00 - Negozio Via Roma m² 180 €/mese 1.500,00.

Dai quali risulta un valore medio di offerta in affitto di **€/m²mese 5,54**.

La redditività media lorda delle attività commerciali risulta quindi del **10,23%**.

8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attività commerciale	67,00	€ 650,00	€ 43.550,00
Ripostigli ricavati sopra i servizi	6,50	€ 650,00	€ 4.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)			€ 47.775,00
m ² 73,50 x €/m ² mese 5,50 = €/mese 400,00			
x 12 mesi / 10,0 %			
Valore di stima medio			€ 48.000,00
			€ 47.887,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 1.436,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 3.786,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di

€ 39.650,00

fatto in cui si trova:

Diconsi Euro trentanovemila seicento cinquanta // 00 cent.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica:: L'unità risulta priva dell'Attestato di
Prestazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Il negozio non è divisibile in natura.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

A corredo della relazione di stima si producono i seguenti allegati. La numerazione 1-2 si riferisce al corrispondente lotto. Gli allegati senza numero sono validi per entrambi i lotti:

A) Certificati anagrafici dell'esecutato;

1-2B) Documentazione catastale;

1-2C) Titoli edilizi reperiti presso l'Amministrazione comunale;

1-2D) Titoli di provenienza;

E) Formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile;

1-2F) Ricerche sullo stato di occupazione del bene;

1-2G) Documentazione fotografica;

2H) Tabella di stima per valore di trasformazione;

I) Estratto dal Piano degli interventi.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutato proprietario è una persona fisica.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Negozio attualmente destinato a macelleria
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di ***** ***** - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>***** ***** nato a PIANIGA (VE) il *****</p> <p>***** Proprieta' 1/1,</p> <ul style="list-style-type: none"> • foglio 19, particella 160, subalterno 1+7, scheda catastale 14-10-1971, indirizzo VIA CAVINELLO OVEST n. 3, piano T-1, comune Pianiga, categoria C/1, classe 5, consistenza 28 m², superficie Totale: 52 m², rendita € Euro 202,45
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 39.650,00</p> <p>Diconsi Euro trentanovemila seicento cinquanta // 00 cent.</p>

Beni in Pianiga (VE)
Località/Frazione **Mellaredo di Pianiga**
Via Cavinello Ovest, 21

Lotto: 002 - Edificio dismesso, originariamente impiegato a macello con porzione di edificio residenziale non agibile

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:

***** ***** Codice fiscale: ***** Residenza:

***** Regime Patrimoniale: Separazione dei beni Data
Matrimonio: ***** Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle informazioni
raccolte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianiga risulta che con sentenza
del Tribunale di Padova n.2770/07 del 06.12.2007, passata in giudicato in data
04.02.2008, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con
***** *****.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliari inserite in un complesso edilizio accessibile dalla Via Cavinello Ovest a circa m.100 dal centro della frazione di Mellaredo di Pianiga. Sono oggetto di stima un edificio originariamente destinato a macello ma attualmente dismesso ed una piccola porzione di abitazione inserita nel corpo di fabbrica più grande, escluso dalla presente procedura, sviluppata su due piani ed in condizioni di manutenzioni non idonee al suo utilizzo immediato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Identificativo LOTTO: 002.

Opifici [D1] sito in CAP: 30030 frazione: Mellaredo, Via Cavinello Ovest, 21

Fa parte del lotto anche una porzione di edificio residenziale [A02]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: ***** - Stato Civile: Separato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: ***** - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianiga risulta che con sentenza del Tribunale di Padova n.2770/07 del 06.12.2007, passata in giudicato in data 04.02.2008, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con *****.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ***** nato a PIANIGA (VE) il *****

Proprieta' 1/1,

- **foglio 19, particella 102, subalterno 6**, scheda catastale 10-07-1990, indirizzo VIA CAVINELLO OVEST n.21, piano T, comune Pianiga, categoria D/1, rendita € Euro 2.421,20
- **foglio 19, particella 102, subalterno 8**, scheda catastale 10-07-1990, indirizzo VIA CAVINELLO OVEST n.21, piano T-1, comune Pianiga, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 117 m² Totale: escluse aree scoperte: 109 m², rendita € Euro 222,08

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ***** nato a PIANIGA (VE) il *****

Proprieta' 1000/1000

- sezione censuaria Pianiga, **foglio 19, particella 103**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.22.50, reddito dominicale: € 21,68, reddito agrario: € 15,69 Ulteriori informazioni: La qualità catastale non è corretta trattandosi di area cortilizia di lotto edificato. Derivante da: particella 103 giusto TIPO MAPPALE del 11/02/1978 Pratica n. VE0044207 in atti dal 10/03/2004 (n. 8.1/1978)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali attualmente in visura presentano alcune difformità di raffigurazione rispetto allo stato attuale del bene. I costi di aggiornamento delle planimetrie si considerano tuttavia assorbiti nei costi di trasformazione considerati nel modello di stima del bene successivamente esaminato.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **1. Autorizzazione 1947 del 1968**

Intestazione: ***** Antonio

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliare un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 01/06/1968 al n. di prot. 1947

Abitabilità/agibilità in data 19/01/1970 al n. di prot. 5675

NOTE: Il presente ampliamento riguardava la porzione di edificio residenziale esclusa dalla presente procedura. Il titolo edilizio viene comunque riportato nella presente relazione quale prima raffigurazione del corpo residenziale pignorato e del corpo magazzino/granaio che successivamente sarebbe stato trasformato in macello.

Numero pratica: **2. Licenza 1131 del 1971**

Intestazione: ***** Renato

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento di un fabbricato uso cella frigo.

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 06/04/1971 al n. di prot. 1131

NOTE: L'intervento riguardava la realizzazione di una cella frigo in adiacenza all'edificio esistente.

Si evidenzia che l'edificio raffigurato negli elaborati grafici di progetto come stato di fatto, non coincide per distributivo interno e destinazione d'uso con quanto raffigurato nel precedente progetto del 1968. E ciò in assenza di produzione da parte dell'amministrazione comunale di documentazione intermedia autorizzante le modifiche intervenute.

Numero pratica: **3. Concessione in sanatoria n.9281 prot.7141 del 1995**

Intestazione: ***** *****

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: ampliamento

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 01/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 03/01/1995 al n. di prot. 7141

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nella dichiarazione sostitutiva fu dichiarato che la porzione di fabbricato ad uso attività (macellazione e lavorazione carni), fu costruita e completata nell'anno 1972. La domanda contempla anche il certificato di idoneità statica.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio, nel suo complesso, presenta diverse difformità interne rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dalla amministrazione locale. I costi di sanatoria vengono tuttavia considerati assorbiti nei costi di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: All'esito dell'incontro svolto con i tecnici dell'amministrazione comunale di Pianiga in data 02.11.2023, ancorchè per l'edificio oggetto di stima non si sia reperito in comune il progetto di costruzione originario, la circostanza che detto edificio sia raffigurato come esistente nel progetto di ampliamento del 1968 è ritenuta, dai tecnici comunali, elemento sufficiente per considerare il fabbricato costruito in epoca antecedente al 1967. Il volume lordo complessivo risulta sostanzialmente regolarizzato in funzione delle tre consecutive pratiche edilizie rinvenute. Il distributivo interno, difforme dai progetti rilasciati, va invece sanato. I relativi costi si considerano tuttavia assorbiti nei costi dell'ipotetico intervento di demolizione e ricostruzione di seguito esaminato. Il capannone artigianale risulta inserito in zona impropria (residenziale) e per tale corpo edilizio non risulta essere mai stata presentata una scheda dell'attività resa obbligatoria a partire dagli anni '80. Allo stato attuale, nel lotto in esame, non è più ammessa la realizzazione di attività artigianali ma solo di quelle legate alla residenza, quali ad es. uffici e negozi. Per il recupero del volume, anche con demolizione e ricostruzione, vi è la necessità di presentare una scheda di progetto che può essere più o meno articolata in funzione che si voglia successivamente procedere con la richiesta di un Permesso di Costruire ovvero con una SCIA alternativa al PdC. La scheda, e quindi l'intervento edilizio, deve tuttavia riguardare anche l'edificio residenziale contiguo inserito nel medesimo lotto e pertanto prevede il coinvolgimento anche di proprietà estranee alla presente esecuzione. La stima del bene viene pertanto effettuata attraverso il metodo del valore di trasformazione, ma considerando una riduzione del valore di mercato risultante dal calcolo per considerare le complessità che potrebbero accompagnare l'intervento ipotizzato.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
Approvato:	
In forza della delibera:	D.C.C. N. 33 del 01/08/2022 – Approvazione D.C.C. N. 46 del 04/12/2020 - Adozione
Zona omogenea:	C1/07
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Atto notarile pubblico del 28/03/2001 rep.230456 not.Cazzato Donato di Padova (PD) rgn.12644 rpn.8209 del 04.04.2001.
Obblighi derivanti:	si allega la nota per trascrizione della convenzione edilizia citata, gravante sull'ex particella 103 e finalizzata alla realizzazione del piano di recupero dell'area centrale della frazione di Mellaredo.

Descrizione:

Unità immobiliari inserite in un complesso edilizio accessibile dalla Via Cavinello Ovest a circa m.100 dal centro della frazione di Mellaredo di Pianiga. Sono oggetto di stima un edificio originariamente destinato a macello ma attualmente dismesso ed una piccola porzione di abitazione sviluppata su due piani ed in condizioni di manutenzioni non idonee al suo utilizzo immediato, inserita nel corpo di fabbrica più grande; Quest'ultimo escluso dalla presente procedura. Allo stato attuale sia il capannone che la porzione di abitazione oggetto di stima si presentano in stato di abbandono e non suscettibili di un utilizzo immediato. Trattandosi peraltro di attività artigianale collocata in zona urbanistica residenziale, secondo quanto riferito dall'amministrazione comunale di Pianiga, non vi sarebbe la possibilità di recuperare il volume ai fini artigianali ma solamente per destinazioni residenziali e compatibili a queste.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ***** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: ***** - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *****
- Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianiga risulta che con sentenza del Tribunale di Padova n.2770/07 del 06.12.2007, passata in giudicato in data 04.02.2008, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con *****.

Superficie complessiva di circa mq **660,00** lordi

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 secondo quanto riportato nei titoli edilizi forniti dal comune

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1972 secondo quanto riportato nei titoli edilizi forniti dal comune

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie e la volumetria legittime dell'edificio oggetto di stima sono state determinate sulla base degli ultimi elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico Comunale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie lorda
Volume lordo.	superf. esterna lorda	2050,00	660,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: *** ***** dal 27/05/1991 ad oggi**

- In forza di divisione immobiliare - a rogito di Avv. Argenti Giulio, in data 27/05/1991, ai nn. 94333; trascritto a Padova, in data 12/06/1991, ai nn. 14289/9697. Note: A titolo di divisione tra comproprietari coeredi, rimase attribuito in piena ed esclusiva proprietà al Sig. ***** ***** la particella 103 ed inoltre la porzione immobiliare in via Cavinello al mappale 102/8 che identificava portico, corridoio, cucina e stanza in piano terra, corridoio, due stanze e poggolo a livello in piano primo. Si precisò che tutto lo scoperto di pertinenza (già compreso nel mappale 102 del C.T.) del fabbricato di cui fa parte l'unità precitata si intendeva attribuito in esclusiva proprietà.

Proprietario: *** ***** dal 27/12/1991 ad oggi**

- In forza di Donazione - a rogito di Dottor Maria Carmela Ressa, in data 27/12/1991, ai nn. 107376; registrato a Padova, in data 14/01/1992, ai nn. 1606/1V; trascritto a Padova, in data 21/01/1992, ai nn. 3014/2611. Note: La Sig.ra Segato Noemi donò al figlio ***** ***** , che accettò, l'immobile censito al mappale 102/6. Nella donazione era compreso il suolo coperto e scoperto di pertinenza nel N.C.T. al mappale 102.

•

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

- Note: All'esito della istanza formulata all'Agenzia delle Entrate non sono emersi titoli di locazione riferiti all'immobile in esame.
Al momento del sopralluogo il bene (sia la parte residenziale che quella artigianale) apparivano dismessi e nella disponibilità dell'esecutato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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 giudiziale attiva a favore di ***** contro *****; Derivante da: **SENTENZA DI DIVORZIO**; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 600.000 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 06/12/2007 ai nn. 5562; Iscritto/trascritto a Padova in data 11/12/2019 ai nn. 49274/8919

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 08/03/2022 ai nn. 1292 iscritto/trascritto a Padova in data 29/04/2022 ai nn. 17022/11414;

- Pignoramento a favore di ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 03/08/2022 ai nn. 584 iscritto/trascritto a Padova in data 01/09/2022 ai nn. 36365/24576;
- Pignoramento a favore di ***** contro *****; Derivante da: VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO di VENEZIA in data 24/01/2023 ai nn. 4 iscritto/trascritto a Padova in data 30/03/2023 ai nn. 11272/7956;

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: L'edificio non costituisce un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile, allo stato, non risulta immediatamente agibile ne fruibile da persona con disabilità motoria.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Trattandosi di beni allo stato non utilizzabili e per i quali non è possibile ricavare un reddito, si procede alla valutazione attraverso la stima del valore di trasformazione, ipotizzando un intervento immobiliare che preveda la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione con riconversione a destinazione residenziale. Si rimanda al capitolo relativo alla stima per i dettagli.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Pianiga; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: VENEZIA Comune:

PIANIGA Fascia/zona: Suburbana/MELLAREDO E RIVALE Codice zona: E1 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Valori in €/m² lordo min/max Abitazioni civili Normale 800,00/1100,00

Abitazioni civili Ottimo 1100,00/1400,00

Abitazioni di tipo economico Ottimo 1100,00/1300,00

Abitazioni di tipo economico Normale 750,00/1100,00

Ville e Villini Ottimo 1200,00/1500,00

Ville e Villini Normale 850,00/1200,00

Capannoni industriali Ottimo 580,00/730,00;

Altre fonti di informazione: Costi costruzione residenziale nuovo - applicativo CRESME

-Caratteristiche:Provincia Venezia - Comune Pianiga1. Tipologia edilizia: Palazzina

plurifamigliare2. Tipologia costruttiva: Muratura3. Rendimento energetico: Basso4.

Qualità finiture: Economico5. Numero piani: Tre piani ed oltre6. Seminterrato:

Presente e non abitabile7. Sottotetto: Non presente8. Accessibilità cantiere: Normale.

8.3.3 Valutazione corpi:

Altro Metodo di Valorizzazione: Trattandosi di beni allo stato non utilizzabili e per i quali non è possibile ricavare un reddito, si procede alla valutazione attraverso la stima del valore di trasformazione, ipotizzando un intervento immobiliare che preveda la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione con riconversione a destinazione residenziale. Si rimanda alla tabella di stima allegata per i dettagli.

Valore di stima € 42.280,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e per la complessità nella realizzazione dell'intervento ipotizzato nel modello di stima.

€ 4.228,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (assorbite nel calcolo del costo di trasformazione):

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 3.880,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 34.950,00

Diconsi Euro trentaquattromila novecento cinquanta // 00 cent.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: L'unità risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Il complesso costituente il Lotto n.2, essendo in condizioni di abbandono, non si presta ad una comoda divisione in natura. E' pur vero che, quantomeno sul piano teorico, si potrebbe scorporare dal lotto la porzione residenziale per collegarla alla rimanente più ampia abitazione adiacente, laddove venisse manifestato interesse in questo senso da parte dei proprietari.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

A corredo della relazione di stima si producono i seguenti allegati. La numerazione 1-2 si riferisce al corrispondente lotto. Gli allegati senza numero sono validi per entrambi i lotti:

A) Certificati anagrafici dell'esecutato;

1-2B) Documentazione catastale;

1-2C) Titoli edilizi reperiti presso l'Amministrazione comunale;

1-2D) Titoli di provenienza;

E) Formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile;

1-2F) Ricerche sullo stato di occupazione del bene;

1-2G) Documentazione fotografica;

2H) Tabella di stima per valore di trasformazione;

I) Estratto dal Piano degli interventi.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutato proprietario è una persona fisica.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Edificio dismesso, originariamente impiegato a macello con porzione di edificio residenziale non agibile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di ***** ***** - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>***** ***** nato a PIANIGA (VE) il *****</p> <p>***** Proprieta' 1/1,</p> <ul style="list-style-type: none"> • foglio 19, particella 102, subalterno 6, scheda catastale 10-07-1990, indirizzo VIA CAVINELLO OVEST n.21, piano T, comune Pianiga, categoria D/1, rendita € Euro 2.421,20; • foglio 19, particella 102, subalterno 8, scheda catastale 10-07-1990, indirizzo VIA CAVINELLO OVEST n.21, piano T-1, comune Pianiga, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 117 m² Totale: escluse aree scoperte: 109 m², rendita € Euro 222,08 <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u></p> <p>***** ***** nato a PIANIGA (VE) il *****</p> <p>***** Proprieta' 1000/1000</p> <ul style="list-style-type: none"> • sezione censuaria Pianiga, foglio 19, particella 863, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.02.75, reddito dominicale: € 2,65, reddito agrario: € 1,92
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.950,00</p> <p>Diconsi Euro trentaquattromila novecento cinquanta // 00 cent.</p>

Venezia – Mestre 15.12.2023

Il CTU **Geom. Christian Tosato**