

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: “ **CONDOMINIO EUROPA**”
con avv. Alessia Conte

contro:

N° Gen. Rep. **42/2023**

data nuova udienza ex art. 569 c.p.c.: **27.02.2024 ore 11:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

PERIZIA AGGIORNATA AL 23.02.2024
(in sostituzione della perizia depositata in data 12.10.2023)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobili a San Donà di
Piave (Venezia)

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale: TPLSNN67D51F904X
Partita IVA: 03334040270
Studio in: Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)
Telefono: 041.441266
Fax: 041.441266
Email: tiepolosusy@libero.it
Pec: susanna.tiepolo@archiworldpec.it

RIASSUNTO

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni :

ISCRIZIONI :

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA iscritta presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 19/09/2016 ai n.ri R.P. 5313, R.G.29665 derivante da 0420 ruolo, e avviso addebito esecutivo per un importo di Capitale Euro 132.659,70 di cui Euro 265.319,40 di interessi, favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE con sede in ROMA C.F. : 13756881002 e a carico di " [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :
IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave(VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 80** Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani
IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 81** Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA iscritta il 09/03/2023 ai n.ri RG. 7859, R.P.1080 derivante da 0420 ruolo, avviso accertamento esecutivo e avviso di accertamento ente, per un importo di Euro 26.495,31 di cui Euro 52.990,62 di capitale, favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA C.F. : 13756881002 e a carico di " [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :
IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 80** Natura , **A/10** uffici e studi privati
IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 81** Natura , **A/10** uffici e studi privati

TRASCRIZIONI :

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 17/12/2018 ai n.ri R.P. 28666, R.G.42219
a favore di CONDOMINIO EUROPA con sede a SAN DONA' DI PIAVE (VE) CF: 93010320278 , contro IMPRESA EDILE E STRADALE B.M. di BASSO ANTONIO & C SNC quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :
BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani.

Pignoramento immobiliare nn. R.P. 4719 R.G. 6370 trascritto a Venezia il 28/02/2023

a favore di CONDOMINIO EUROPA con sede a SAN DONA' DI PIAVE (VE) CF: 93010320278 , contro IMPRESA EDILE E STRADALE B.M. di BASSO ANTONIO &C SNC quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati

2) Creditori :

Esecutante : **CONDOMINIO EUROPA**
con avv. Conte Alessia

Intervenuti : **Agenzia delle Entrate Provincia di Treviso**
con sede a **Roma** con avv. Maschera Simone

3) Quota del pignoramento:

Proprietà **(1/1) dell'intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento**

Intestati a [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

4) Luogo in cui si trovano i beni :

Unità immobiliari site in Comune San Donà di Piave (VE)

Catasto Fabbricati Fg. 44 particella 591

Mappali : sub. 80 UFFICIO

sub. 81 UFFICIO

5) Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trova

Lotto A : fg.44 mapp.591 sub.80, (ufficio)

Valore di stima lotto unico A quota pignorata 1/1 (intera proprietà)
stimato dal CTU

Valore di stima lotto unico per intero € 73.600,00

**Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) detratte le
spese € 73.300,00**

Lotto B : fg. 44 mapp.591 sub.81, (ufficio)

Valore di stima lotto unico A quota pignorata 1/1 (intera proprietà)
stimato dal CTU

Valore di stima lotto unico per intero € 70.400,00

**Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) detratte le
spese € 70.100,00**

Sommario

| | |
|---|----------------------|
| 1 PREMESSA | 5 |
| 1.1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 | (Quesito n. 1) ... 6 |
| 2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO | (Quesito n.2) 6 |
| 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI | (Quesito n.3) 6 |
| <i>Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali : beni intestati a :</i> | 8 |
| Formazione dei lotti di vendita | 8 |
| 4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA <i>Lotto A</i> | (Quesito n. 4) ... 9 |
| 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI <i>Lotto A</i> | (Quesito n. 5) . 11 |
| 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI <i>Lotto A</i> | (Quesito n. 6) . 12 |
| 6.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici</i> : | 12 |
| 6.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura</i> : | 12 |
| 7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI <i>Lotto A</i> | (Quesito n. 7) . 14 |
| 8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE <i>Lotto unico A</i> (Quesito n. 8)..... | 15 |
| 8.1.1 <i>Criterio di stima</i> : | 15 |
| 8.Bis Verifica classamento energetico <i>lotto A</i> | (Quesito n. 8) . 16 |
| 9. VALUTAZIONE <i>Lotto A</i> | (Quesito n.9) .. 16 |
| 10. ALLEGATI LOTTO <i>A</i> | (Quesito n.10) 17 |
| 11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO <i>lotto A</i> | (Quesito n.11) 17 |
| 12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA <i>Lotto A</i> | (Quesito n 12) 17 |
| 4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA <i>Lotto B</i> | (Quesito n. 4) . 18 |
| 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI <i>Lotto B</i> | (Quesito n. 5) . 20 |
| 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI <i>Lotto A</i> | (Quesito n. 6) . 21 |
| 6.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici</i> : | 21 |
| 6.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura</i> : | 21 |
| 7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI <i>Lotto B</i> | (Quesito n. 7) . 23 |
| 8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE <i>Lotto unico B</i> (Quesito n. 8)..... | 23 |
| 8.1.1 <i>Criterio di stima</i> : | 24 |
| 8.Bis Verifica classamento energetico <i>lotto B</i> | (Quesito n. 8) . 25 |
| 9. VALUTAZIONE <i>Lotto B</i> | (Quesito n.9) .. 25 |
| 10. ALLEGATI LOTTO <i>B</i> | (Quesito n.10) 26 |
| 11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO <i>lotto B</i> | (Quesito n.11) 26 |
| 12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA <i>Lotto B</i> | (Quesito n 12) 26 |

1 PREMESSA

Con disposizione del 17 Maggio 2023, il G. E. S.Pitinari, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 29.05.2023 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 29.05.2023(**all.02**) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati secondo il modello inviato in data 19.01.2021 :

- 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 e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 5) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
 - a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso:
 - b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) *Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis ;***
- 8 bis. *Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile ;*
- 9) *nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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) *alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 ad 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:

- lotto;
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà;
- identificazione catastale;
- valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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 è pregato di 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

1.1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 (Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' ex art.567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario del 16.03.2022, depositato in cancelleria in data 27.03.2023 dall'avvocato della procedura.

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO (Quesito n.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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 12.06.2023 presso Camera di Commercio di TREVISO-BELLUNO si possono riportare i dati sulla società esecutata :

Sede legale in Via [REDACTED]

CAP : [REDACTED]

località : [REDACTED]

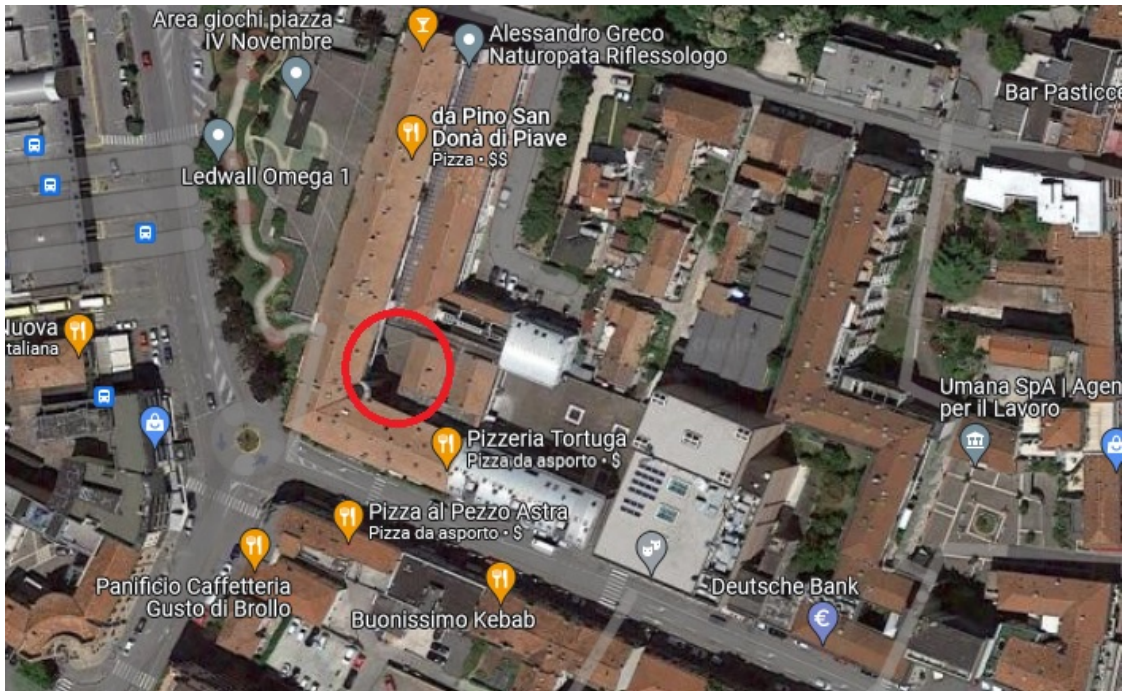
C.F. : [REDACTED] (all.04)

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI (Quesito n.3)

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti

Previo sopralluogo, effettuato in data 21.06.2023 , con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza del custode nominato, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni

immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e sono situati in Comune di San Donà di Piave, Piazza IV Novembre, all'interno del " Condominio Europa". (all.03)



VISTA AEREA PIAZZA IV NOVEMBRE



VISTA GENERALE DEL COMPLESSO IN PIAZZA IV NOVEMBRE

Quota e tipologia del diritto :

1/1 della , Piena proprietà di [REDACTED]

dei beni immobili appresi alla procedura secondo il pignoramento , e più precisamente :

Pignoramento immobiliare nn. R.P. 4719 R.G. 6370 trascritto a Venezia il 28/02/2023

a favore di CONDOMINIO EUROPA con sede a SAN DONA' DI PIAVE (VE) CF: 93010320278 , contro [REDACTED]

[REDACTED] quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 80** Natura , **A/10** uffici e studi privati**IMMOBILE 2** : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 81** Natura , **A/10** uffici e studi privati**Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali** : beni intestati a :**Comune di San Donà di Piave – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :**

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | UBICAZIONE | | CONSISTENZA | | | | RENDITA |
|---------------------|-----|-------|------|-----------------------|----|-------------|--------|-------------|----------|---------|
| Sez. | Fg. | Mapp. | Sub. | Via | P. | Cat. | Classe | Cons. | Sup.cat. | € |
| | 44 | 591 | 80 | Piazza IV Novembre | P1 | A/10 | 4 | 2,5 vani | 46 mq | 839,24 |

Comune di San Donà di Piave – Provincia di Venezia – Catasto Fabbricati :

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | UBICAZIONE | | CONSISTENZA | | | | RENDITA |
|---------------------|-----|-------|------|-----------------------|----|-------------|--------|-------------|----------|---------|
| Sez. | Fg. | Mapp. | Sub. | Via | P. | Cat. | Classe | Cons. | Sup.cat. | € |
| | 44 | 591 | 81 | Piazza IV Novembre | P1 | A/10 | 4 | 2,5 vani | 44 mq | 839,24 |

Formazione dei lotti di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , sono composti da 2 immobili distinti catastalmente con ingressi autonomi. Sono composti da 2 immobili ad uso ufficio, allo stato attuale indipendenti e autonomi. La sottoscritta, vista la facile possibilità di

vendere gli immobili in modo separato, ha deciso di formare due lotti di vendita distinti così denominati

:

Lotto A composto da 1 ufficio al piano primo identificato con il sub.80

Lotto B composto da 1 ufficio al piano primo identificato con il sub.81

Valutazione lotto A

LOTTO UNICO A identificato con fg. 44 il mapp. 591 sub.80

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali dell'immobile appartenente al lotto A, il mappale 591 sub.80 (ufficio) confina a Nord con altra unità identificata con il sub.79, a Est con distacco su scoperto appartenente al mapp.591, a Sud con attiguo ufficio identificato il sub. 81 a Ovest con la galleria, spazio comune identificato con il sub. 106, spazio comune.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un ufficio, inserito all'interno di un complesso edilizio ad uso commerciale e direzionale, costituito da ingresso indipendente, due locali e un bagno. La struttura è realizzata con travi e pilastri prefabbricati, posto all'interno di un centro commerciale misto residenziale, posto in centro abitato, nella località di San Donà di Piave, in provincia di Venezia, in piazza IV Novembre.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: " zona commerciale mista a uffici e negozi " con traffico locale per i residenti con parcheggi .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti zone limitrofe : centri limitrofi di rilievo : Jesolo- Mestre - Venezia,

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali ,commerciali, produttive

Attrazioni paesaggistiche : Venezia e la sua laguna, Lido di Jesolo, Parco fluviale

Principali collegamenti pubblici : servizi di autobus urbani, ferrovia

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave (VE), la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio costruito in zona A1, con edifici direzionali misto commerciale.

Le costruzioni sono legittime in base alle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di San Donà di Piave :

Conc.Edilizia Pratica Edilizia n. 204 del 11.09.1991 prot.2792 (all.13)

DIA 0024 del 1997 prot.31799

Variante alla Concessione Edilizia (all.15)

Agibilità varie riferite alla pratica n.204 del 1991 prot. 29357 (all.16)

4.1 Conformità edilizia

Conforme a quanto depositato in Comune di San Donà di Piave (VE)

4.1.2 Conformità urbanistica.

| | |
|--|---|
| STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO | Piano degli interventi |
| IN FORZA DI DELIBERA | Adottato con DCC n.53 del 11/11/2020 Approvato con DCC n.78 del 05/10/22 |
| Norme tecniche di attuazione | Art.23 – ZONE “A1” Centro storico |
| Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità | NO |

LOTTO UNICO A

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima è (vedi doc. fotografica all.19)

Caratteristiche descrittive :

Strutture verticali:

materiale : muratura portante in CA

Infissi esterni :

tipologia : serramenti con piu ante **materiale :** PVC verniciato **protezione :** non presente **condizioni :** buone

Infissi interni :

tipologia : porte a battente **materiale :** legno **condizioni :** normali

Pavimentazione interna :

materiale : pavimento in piastrelle in ceramica finto legno, nel bagno e antibagno è presente il rivestimento in ceramica.

condizioni : buone

- Impianto riscaldamento:** **tipologia:** a parete con ventilconvettori
conformità: da verificare **alimentazione :** ad aria. Il riscaldamento è condominiale, i corpi scaldanti sono ventilconvettori, usati per il riscaldamento e per il raffrescamento.
- Impianto idrico:** **tipologia:** con tubazioni sottotraccia.
conformità: da verificare
- Impianto elettrico** **tipologia :** sottotraccia
conformità: da verificare
- Impianto antincendio** **Tipologia :** estintori a parete nel corridoio dell'edificio

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

| DESTINAZIONE | PARAMETRO sup lorda di pavimento | SUP.REALE | COEFF.DIFF. | SUP.EQUIVALENTE |
|------------------------|--|-----------|-------------|-----------------|
| piano primo sub. 80 | mq | 46 mq | 1 | 46 mq |
| Totale | | | | 46 mq |

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A (Quesito n. 5)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. Il di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 28.09.2023 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Anteriormente al ventennio, risulta proprietario dell'area su cui insistono le unità oggetto di pignoramento immobiliare la società "EUROPA srl" con sede in San Donà di Piave C.F. : 02371360278

In data 26/01/1966, Rep. 226833 , con atto di acquisto, a rogito del notaio Pietro Maria DE MEZZO, trascritto a Padova il 06.02. 1996, ai numeri RG. 3015/2210 vengono acquistati dalla società ' [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] su vendita della società "EUROPA S.R.L.", i seguenti immobili siti nel Comune di San Donà di Piave, fg.44, mappale 591 sub. 80, (derivante

dalla variazione n.13118 del 03.09.1994 del mappale 582 sub.) e mappale 591 sub.81 (derivante dalla variazione n.13119 del 03.09.1994 del mappale 582 sub.1), uffici al piano primo , in Piazza IV Novembre. (all.12)

L'immobile identificato con il sub.80, oggetto di pignoramento , risulta, attualmente libero .

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - I. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. *atti di asservimento urbanistici;*
 - III. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. *Altri pesi o limitazioni d'uso;*
- b. *Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - I. *iscrizioni;*
 - II. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

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 :

Atto d'obbligo stipulato in data 27.07.1988 REP. n.134.166, registrato a San Donà di Piave in data 10.08.1988 al n.1482 S1, e trascritto a Venezia ai n.r. 17249 – 12412 stipulato dalla società venditrice " Consorzio Agrario Provinciale di Venezia soc.coop. a rl " con il Comune di San Donà di Piave

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca concessione amministrativa iscritta presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 19/09/2016 ai n.ri R.P. 5313, R.G.29665 derivante da 0420 ruolo, e avviso addebito esecutivo per un importo di Capitale Euro 132.659,70 di cui Euro 265.319,40 di interessi, favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE con sede in ROMA C.F. : 13756881002 e a carico di " [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti : **IMMOBILE 1** : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 80** Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani.

Ipoteca concessione amministrativa iscritta presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 09/03/2023 ai n.ri RG. 7859, R.P.1080 derivante da 0420 ruolo, avviso accertamento esecutivo e avviso di accertamento ente, per un importo di Euro 26.495,31 di cui Euro 52.990,62 di capitale, favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA C.F. : 13756881002 e a carico di " [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati

TRASCRIZIONI :

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 17/12/2018 ai n.ri R.P. 28666, R.G.42219

a favore di CONDOMINIO EUROPA con sede a SAN DONA' DI PIAVE (VE) CF: 93010320278 , contro [REDACTED]

[REDACTED] quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani.

Pignoramento immobiliare nn. R.P. 4719 R.G. 6370 trascritto a Venezia il 28/02/2023

a favore di CONDOMINIO EUROPA con sede a SAN DONA' DI PIAVE (VE) CF: 93010320278 , contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fig. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 1.176,00** per la quale il CTU non **detrae il costo di cancellazione, ma sarà a carico della procedura.**

| Descrizione | a) somma iscritta | b) % | (a x b) | c) spese fisse | d) imposta bollo | e)tassa ipot. | Importo (axb)+c+d+e |
|---|-------------------|------|---------|----------------|------------------|---------------|---------------------|
| Ipoteca Conc.Amm, R.P. 5313-R.G.29665 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Ipoteca Conc.Amm, R.P7859. -R.G.1080 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Pignoramento R.P. 28666-R.G.42219 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Pignoramento R.P. 4719- R.G. 6370 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Totale | | | | | | | € 1.176,00 |

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall' Agenzia del Territorio .

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI **Lotto A** (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Gli immobili sono inseriti all'interno della gestione del " COMPLESSO IMMOBILIARE EUROPA " amministrato dallo studio Rialto con amministratore geom. Vincenzo Palatini con studio in San Donà di Piave – Venezia, Via Risorgimento 16, Tel./Fax +39 0421- 332052 E-mail : info@studiorialto.it , PEC : studiorialto@pec.it

I millesimi di proprietà corrispondenti alle unità immobiliari, indicate dall'amministratore sono: 4,72 millesimi per il sub. 80, e 4,58 millesimi per il sub.81.

Le spese di gestione medie annue corrispondono a € 1.500,00 per il sub.80 e ad € 1.400,00 per il sub. 81.

Le spese condominiali insolute al 30.06.2023 sulla base del Bilancio Preventivo 22/23 approvato ammontano a € 8.559, 18 per il sub. 80 e a € 2.981,42 per il sub. 81.

Sono state deliberate nuove spese per lavori straordinari per la riqualificazione energetica della centrale termica con i seguenti importi :

€ 4.113,60 per il sub. 80 ; € 3.991,58 per il sub. 81.

Si precisa inoltre, che esiste un Regolamento Condominiale che specifica tutte le spese di competenza delle parti comuni e relative alla manutenzione dell'interrato, in ragione dei millesimi di proprietà.

Si allega Regolamento Condominiale con tabelle millesimali (**all. 18 bis**)

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico A (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

Trattasi di un immobile ad uso ufficio, posto al piano primo di un complesso commerciale a destinazione mista, direzionale e commerciale denominato " Condominio Europa", posto in centro a San Donà di Piave, in Piazza IV Novembre. L'intero complesso è stato edificato intorno agli anni novanta, ed è composto da più piani fuori terra, compreso la parte seminterrata occupata dai garage. Il complesso si affaccia sulla piazza IV Novembre, importante centro della cittadina, prossimo alle piazze e al Comune. Il fabbricato di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte è stato costruito con tipologia costruttiva mista con travi e pilastri in ca. , con solai interpiano in latero cemento e tamponamenti in muratura di laterizio.

L'ufficio si trova al primo piano, all'interno di una galleria di distribuzione la cui copertura è illuminata da un lucernaio, per tutta la sua lunghezza (all.20).

La pianta interna dell'ufficio si sviluppa con due stanze separate, un corridoio distributivo e il bagno con lavello e WC e con antibagno. Le finiture interne sono discrete, la pavimentazione è in piastrelle, che imitano le doghe del legno. I soffitti e pareti intonacate al civile. Le porte sono in legno tamburato, i serramenti sono in PVC, con vetrocamera. La porta di ingresso è costituita da un portoncino di sicurezza. L'altezza interna è uguale a 3,17ml. La dotazione impiantistica comprende : impianto elettrico, di riscaldamento e idrosanitario e telefonico. Si precisa che gli impianti non sono stati verificati in quanto privi di allacciamenti attivi.

8.1.1 Criterio di stima :

METODI DI STIMA ADOTTATI :

" Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato "

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione e valori tratte dalle fonti indirette.

Fonti di stima (indirette) :

1. sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (secondo semestre 2022) indica : - per il territorio Comunale di San Donà di Piave in zona Centrale, per uffici commerciali in buono stato di

conservazione valori oscillanti tra un min di €/mq. 1.500,00 e un max. di €/mq. di 2100.

2. Valori rilevati su " Borsino Immobiliare " : per il Comune di San Donà di Piave, nelle quotazioni rilevate nel sito di Borsino Immobiliare, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione e in buono stato conservativo i seguenti valori unitari :
- settembre 2022 in centro storico vengono attribuiti i seguenti valori unitari : valori Min €/mq 1.400,00 - Medio €/mq 1.570,00 - Max €/mq 1.745,00

L'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto, sia dal punto di vista impiantistico che nelle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte) tuttavia, vista la situazione di mercato per il commerciale, assai stagnante, e verificati alcuni prezzi di vendita di immobili simili nella stessa zona di riferimento, la sottoscritta ritiene di attribuire un valore massimo pari a € 1600,00 al mq.

Valore di stima immobile :

€/mq 1.600,00 x 46 mq = € 73.600,00

8.Bis Verifica classamento energetico lotto A (Quesito n. 8)

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso il sito della Regione Veneto Ve.Net energia edifici e non è risultato presente. Poiché l'immobile risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita del bene si dovrà sostenere per ottenerlo un costo complessivo di circa € 300,00. (oltre accessori e oneri di legge)

Nella stima vengono detratti i seguenti importi :

- **detrazione per certificazione APE € 300,00**
- **detrazione per cancellazione formalità € 1.176,00 a carico della procedura**

9. VALUTAZIONE Lotto A (Quesito n.9)

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e non essendo divisibile , come tale è stato valutato dal CTU.

Valutazione del corpo A, costituito da un ufficio posto al piano primo

| LOTTO A DI VENDITA in Via Piazza IV Novembre San Donà di Piave (VE) | |
|--|-------------|
| Valore di stima Fg. 44 Mapp.591 sub.80 | |
| Valore di stima quota pignorata 1/1 dell'intera proprietà | € 73.600,00 |
| Detrazione per certificazione APE | € 300,00 |

| | |
|---|-------------|
| Valore di stima al netto delle detrazioni operate | € 73.300,00 |
|---|-------------|

Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di dell'intera proprietà) sottratte le spese da porre all'asta = € 73.300,00

10. ALLEGATI LOTTO A (Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Incarico del 17.05.2023
- All.02 Verbale di giuramento telematico di accettazione incarico del 29.05.2023
- All.03 Verbale di sopralluogo
- All.04 Visura camerale
- All.05 Estratto mappa Comune di San Donà di Piave
- All.06 Elaborato planimetrico fg. 44 particella 591
- All.07 PLN sub. 80
- All.08 PLN sub. 81
- All.09 Sub.80 visura
- All.10 Sub.81 visura
- All.11 Ispezione Ipotecaria del 7.10.23.pdf
- All.12 Trascrizione Atto di acquisto.pdf
- All.13 C.Edilizia 204 del 1991
- All.14 Agibilità
- All.15 Variante del 1991
- All.16 DIA del 1997
- All.17 Agibilità Varie
- All.18 Spese Condominiali
- All.18.bis Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali
- All.19 Valori OMI
- All.20 Documentazione fotografica

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO lotto A (Quesito n.11)

Regime fiscale della vendita: l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a IVA

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A (Quesito n 12)

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intera proprietà:

| | | | |
|-------------------------------|--|---|---|
| ufficio al piano primo | Corpo A - ufficio 1/1 dell'intera proprietà | Corpo A -: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> catasto fabbricati del Comune di San Donà di Piave fg. 44 , mapp. 591 sub.80. | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano : € 73.300,00 |
|-------------------------------|--|---|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

Valutazione lotto B

LOTTO UNICO A definito con **fg. 44 il mapp. 591 sub.81**

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali dell'immobile appartenente al lotto A, il mappale 591 sub.81 (ufficio) confina a Nord con altra unità identificata con il sub.80, a Est con distacco su scoperto appartenente al mapp.591, a Sud con attiguo ufficio identificato il sub. 82 a Ovest con la galleria, spazio comune identificato con il sub. 106, spazio comune a tutti gli uffici.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un manufatto edilizio ad uso commerciale, composto da un ufficio, costituito da ingresso indipendente, due stanze con antibagno e bagno. La struttura è realizzata con travi e pilastri prefabbricati, posto all'interno di un centro commerciale misto residenziale, posto in centro nella località di San Donà di Piave, in provincia di Venezia, in Piazza IV Novembre.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: " zona commerciale mista a uffici e negozi " con traffico locale per i residenti con parcheggi .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti zone limitrofe : centri limitrofi di rilievo : Jesolo- Mestre - Venezia,

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali ,commerciali, produttive

Attrazioni paesaggistiche : Venezia e la sua laguna, Lido di Jesolo, Parco fluviale.

Principali collegamenti pubblici : servizi di autobus urbani, ferrovia

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto B (Quesito n. 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave (VE), la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio costruito in zona centrale destinata a servizi direzionali e commerciali.

Le costruzioni sono legittime in base alle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di San Donà di Piave :

Conc.Edilizia Pratica Edilizia n. 204 del 11.09.1991 prot.2792 (all.13)

DIA 0024 del 1997 prot.31799

Variante alla Concessione Edilizia (all.15)

Agibilità varie riferite alla pratica n.204 del 1991 prot. 29357 (all.16)

4.1 Conformità edilizia

Conforme a quanto depositato in Comune di San Donà di Piave

4.1.2 Conformità urbanistica.

| | |
|--|---|
| STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO | Piano degli interventi |
| IN FORZA DI DELIBERA | Adottato con DCC n.53 del 11/11/2020 Approvato con DCC n.78 del 05/10/22 |
| Norme tecniche di attuazione | Art.23 – ZONE “A1” Centro storico |
| Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità | NO |

LOTTO UNICO B**Stato di manutenzione generale:** normaleCondizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima è (vedi doc. fotografica all.24)**Caratteristiche descrittive :****Strutture verticali:****materiale :** muratura portante in CA**Infissi esterni :****tipologia :** serramenti con pui ante **materiale :** PVC verniciato **protezione :** non presente **condizioni :** buone**Infissi interni :****tipologia :** porte a battente **materiale :** legno **condizioni :** normali**Pavimentazione interna :****materiale :** pavimento in piastrelle in ceramica finto legno, nel bagno e antibagno è presente il rivestimento in ceramica.**condizioni :** buone**Impianto riscaldamento:****tipologia:** a parete con ventilconvettori **conformità:** da verificare **alimentazione :** ad aria. Il

riscaldamento è condominiale, i corpi scaldanti sono ventilconvettori, usati per il riscaldamento e per il raffrescamento.

Impianto idrico: **tipologia:** con tubazioni sottotraccia.

conformità: da verificare

Impianto elettrico **tipologia :** sottotraccia

conformità: da verificare

Impianto antincendio **Tipologia :** estintori a parete nel corridoio dell'edificio

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

| DESTINAZIONE | PARAMETRO sup lorda di pavimento | SUP.REALE | COEFF.DIFF. | SUP.EQUIVALENTE |
|------------------------|--|-----------|-------------|-----------------|
| piano primo sub. 81 | 44 Mq | 44 mq | 1 | 44 mq |
| totale | | | | 44 mq |

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI **Lotto B** (Quesito n. 5)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 28.09.2023 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Anteriormente al ventennio, risulta proprietario dell'area su cui insistono le unità oggetto di pignoramento immobiliare la società "EUROPA srl" con sede in San Donà di Piave C.F. : 02371360278

In data 26/01/1966, Rep. 226833 , con atto di acquisto, a rogito del notaio Pietro Maria DE MEZZO, trascritto a Padova il 06.02. 1996, ai numeri RG. 3015/2210 vengono acquistati dalla società " [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] su vendita della società "EUROPA S.R.L.", i seguenti immobili siti nel Comune di San Donà di Piave, fg.44, mappale 591 sub. 80, (derivante dalla variazione n.13118 del 03.09.1994 del mappale 582 sub.) e mappale 591 sub.81 (derivante dalla variazione n.13119 del 03.09.1994 del mappale 582 sub.1), uffici al piano primo , in Piazza IV Novembre. (all.12)

L'immobile identificato con il sub. 81, oggetto di pignoramento , risulta, attualmente libero .

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (Quesito n. 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. Per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:*
- I. domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);*
 - II. atti di asservimento urbanistici;*
 - III. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;*
 - IV. Altri pesi o limitazioni d’uso;*
- b. Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
- I. iscrizioni;*
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.”*

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :**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 :

Atto d’obbligo stipulato in data 27.07.1988 REP. n.134.166, registrato a San Donà di Piave in data 10.08.1988 al n.1482 S1, e trascritto a Venezia ai n.r. 17249 – 12412 stipulato dalla società venditrice “ Consorzio Agrario Provinciale di Venezia soc.coop. a rl “ con il Comune di San Donà di Piave

6.1.4 Altre limitazioni d’uso

Nessuna

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :**6.2.1 Iscrizioni:**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA iscritta presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 19/09/2016 ai n.ri R.P. 5313, R.G.29665 derivante da 0420 ruolo, e avviso addebito esecutivo per un importo di Capitale Euro 132.659,70 di cui Euro 265.319,40 di interessi, favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE con sede in ROMA C.F. : 13756881002 e a carico di “ [REDACTED] ”

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 80** Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana **Fg. 44 particella 591 sub. 81** Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani.

Ipoteca concessione amministrativa iscritta il 09/03/2023 ai n.ri RG. 7859, R.P.1080 derivante da 0420 ruolo, avviso accertamento esecutivo e avviso di accertamento ente, per un importo di Euro 26.495,31 di cui Euro 52.990,62 di capitale, favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA

C.F. : 13756881002 e a carico di " [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati

TRASCRIZIONI :

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia il 17/12/2018 ai n.ri R.P. 28666, R.G.42219

a favore di CONDOMINIO EUROPA con sede a SAN DONA' DI PIAVE (VE) CF: 93010320278 , contro IMPRESA [REDACTED]

[REDACTED] quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 44 particella 591 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati , cons. 2,5 vani.

Pignoramento immobiliare nn. R.P. 4719 R.G. 6370 trascritto a Venezia il 28/02/2023

a favore di CONDOMINIO EUROPA con sede a SAN DONA' DI PIAVE (VE) CF: 93010320278 , contro [REDACTED]

[REDACTED] quale proprietario dei seguenti beni immobili appresi alla procedura :

BENI IMMOBILI intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 (intero) dei beni immobili siti nel Comune di San Donà di Piave (VE), così censiti al CATASTO FABBRICATI, FG. 181 particella 2066 così censiti :

IMMOBILE 1 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 80 Natura , **A/10** uffici e studi privati

IMMOBILE 2 : Comune di San Donà di Piave (VE),catasto fabbricati,sez. urbana
Fg. 44 particella 591 sub. 81 Natura , **A/10** uffici e studi privati

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 1.176,00** per la quale il CTU non **detrae il costo di cancellazione, ma sarà a carico della procedura.**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 42/ 2023

| Descrizione | a) somma iscritta | b) % | (a x b) | c) spese fisse | d) imposta bollo | e)tassa ipot. | Importo (axb)+c+d+e |
|---|-------------------|------|---------|----------------|------------------|---------------|---------------------|
| Ipoteca Conc.Amm, R.P. 5313-R.G.29665 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Ipoteca Conc.Amm, R.P7859. -R.G.1080 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Pignoramento R.P. 28666-R.G.42219 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Pignoramento R.P. 4719- R.G. 6370 | | | | € 200,00 | € 59,00 | € 35,00 | € 294,00 |
| Totale | | | | | | | € 1.176,00 |

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto B (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Gli immobili sono inseriti all'interno della gestione del " COMPLESSO IMMOBILIARE EUROPA " amministrato dallo studio Rialto con amministratore geom. Vincenzo Palatini con studio in San Donà di Piave – Venezia, Via Risorgimento 16, Tel./Fax +39 0421- 332052 E-mail : info@studiorialto.it , PEC : studiorialto@pec.it

I millesimi di proprietà corrispondenti alle unità immobiliari, indicate dall'amministratore sono: 4,72 millesimi per il sub. 80, e 4,58 millesimi per il sub.81. Le spese di gestione medie annue corrispondono a € 1.500,00 per il sub.80 e ad € 1.400,00 per il sub. 81.

Le spese condominiali insolute al 30.06.2023 sulla base del Bilancio Preventivo 22/23 approvato ammontano a € 8.559, 18 per il sub. 80 e a € 2.981,42 per il sub. 81.

Sono state deliberate nuove spese per lavori straordinari per la riqualificazione energetica della centrale termica con i seguenti importi :

€ 4.113,60 per il sub. 80 ; € 3.991,58 per il sub. 81.

Si precisa inoltre, che esiste un Regolamento Condominiale che specifica tutte le spese di competenza delle parti comuni e relative alla manutenzione dell'interrato, in ragione dei millesimi di proprietà.

Si allega Regolamento Condominiale con tabelle millesimali (**all. 18 bis**)

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico B (Quesito n. 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

Trattasi di un immobile ad uso ufficio, posto al piano primo di un complesso commerciale a destinazione mista, direzionale e commerciale denominato " Condominio Europa", posto in centro a San Donà di Piave, in Piazza IV Novembre. L'intero complesso è stato edificato intorno agli anni novanta, ed è composto da più piani fuori terra, compreso la parte seminterrata occupata dai garage. Il complesso si affaccia sulla piazza IV Novembre, importante centro della cittadina, prossimo alle piazze e al Comune. Il fabbricato di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte è stato costruito con tipologia costruttiva mista con travi e pilastri in ca. , con solai interpiano in latero cemento e tamponamenti in muratura di laterizio.

L'ufficio si trova al primo piano, all'interno di una galleria di distribuzione la cui copertura è illuminata da un lucernaio, per tutta la sua lunghezza. (doc. **all. 20**)

La pianta interna dell'ufficio si sviluppa con due stanze separate, un corridoio distributivo e il bagno con lavello e WC e con antibagno. Le finiture interne sono discrete, la pavimentazione è in piastrelle, soffitti e pareti intonacate al civile. Le porte sono in legno tamburato, i serramenti sono in PVC, con vetrocamera. La porta di ingresso è costituita da un portoncino di sicurezza. L'altezza interna è uguale a 3,17ml. La dotazione impiantistica comprende : impianto elettrico, di riscaldamento e idrosanitario e telefonico. Si precisa che gli impianti non sono stati verificati in quanto gli allacciamenti sono scollegati.

8.1.1 Criterio di stima :

METODI DI STIMA ADOTTATI :

" Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato "

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione e valori tratte dalle fonti indirette.

Fonti di stima (indirette) :

1. sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (secondo semestre 2022) indica : - per il territorio Comunale di San Donà di Piave in zona Centrale, per uffici commerciali in buono stato di conservazione valori oscillanti tra un min di €/mq. 1.500,00 e un max. di €/mq. di 2100.
2. Valori rilevati su " Borsino Immobiliare " : per il Comune di San Donà di Piave, nelle quotazioni rilevate nel sito di Borsino Immobiliare, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione e in buono stato conservativo i seguenti valori unitari :

settembre 2022 in centro storico vengono attribuiti i seguenti valori unitari : valori Min €/mq 1.400,00 - Medio €/mq 1.570,00 - Max €/mq 1.745,00

L'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto, sia dal punto di vista impiantistico che nelle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte) tuttavia, vista la situazione di mercato per il commerciale, assai stagnante, e verificati alcuni prezzi di vendita di immobili simili nella stessa zona di riferimento, la sottoscritta ritiene di attribuire un valore massimo pari a € 1600,00 al mq.

Valore di stima immobile :

€/mq 1600,00 X 44 mq. = € 70.400,00

8.Bis Verifica classamento energetico lotto B (Quesito n. 8)

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso il sito della Regione Veneto Ve.Net energia edifici e non è risultato presente. Poiché l'immobile risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita del bene si dovrà sostenere per ottenerlo un costo complessivo di circa € 300,00. (oltre accessori e oneri di legge)

Nella stima vengono detratti i seguenti importi :

- **detrazione per certificazione APE € 300,00**
- **detrazione per cancellazione formalità € 1.176,00 a carico della procedura**

9. VALUTAZIONE Lotto B (Quesito n.9)

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e non essendo divisibile , come tale è stato valutato dal CTU.

Valutazione del corpo B, costituito da un ufficio posto al piano primo

| LOTTO B DI VENDITA | |
|--|--------------------|
| Valore di stima Fg. 44 Mapp.591 sub. 81 | |
| Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intera proprietà) | € 70.400,00 |
| Detrazione per certificazione APE | € 300,00 |
| Valore di stima al netto delle detrazioni operate | € 70.100,00 |

Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di dell'intera proprietà) sottratte le spese da porre all'asta = € 70.100,00

10. ALLEGATI LOTTO B (Quesito n.10)

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione comune al lotto A :

- All.01 Incarico del 17.05.2023
- All.02 Verbale di giuramento telematico di accettazione incarico del 29.05.2023
- All.03 Verbale di sopralluogo
- All.04 Visura camerale
- All.05 Estratto mappa Comune di San Donà di Piave
- All.06 Elaborato planimetrico fg. 44 particella 591
- All.07 PLN sub. 80
- All.08 PLN sub. 81
- All.09 Sub.80 visura
- All.10 Sub.81 visura
- All.11 Ispezione Ipotecaria del 7.10.23.pdf
- All.12 Trascrizione Atto di acquisto.pdf All.13 C.Edilizia 204 del 1991
- All.13 C.Edilizia 204 del 1991
- All.14 Agibilità
- All.15 Variante del 1991
- All.16 DIA del 1997
- All.17 Agibilità Varie
- All.18 Spese Condominiali
- All.18.bis Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali
- All.19 Valori OMI
- All.20 Documentazione fotografica

11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO lotto B (Quesito n.11)

Regime fiscale della vendita: l'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita è soggetta a IVA

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto B (Quesito n 12)

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intera proprietà

| | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| Ufficio al piano primo | Corpo B - ufficio 1/1 dell'intera proprietà | Corpo B -: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> catasto fabbricati del Comune di San Donà di Piave fg. 44 , mapp. 591 sub.81. | Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano : € 70.100,00 |
|-------------------------------|--|--|--|

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. S. Pitinari , attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 27 pagine dattiloscritte e n°21 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 23/02/2024

Il perito:



ORDINE ARCHITETTI
VENEZIA
N° 2928
architetto
SUSANNA
TIEPOLO

Susanna Tiepolo Architetto