

**Tribunale di Venezia**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Promossa da:* **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.**  
*Contro*

*N° Gen. Rep. E. I. 375.19*

*Giudice dell'esecuzione:* **dott.ssa Martina Gasparini**

*Udienza del:* 15/06/2021

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa FG 26 Part. 1200 sub 29 e sub 48**

Immobile sito in Mira (VE), via della Segheria 22

**LOTTO 02) – Capannone industriale FG 37 Part. 653**

Immobile sito in Mira (VE), Via Maestri del lavoro

**LOTTO 03) – Complesso di tre capannoni industriali ed una palazzina ad uffici e residenza ed aree di pertinenza**

**FG 46 Partt. 376, 505, 506 e 539**

Immobili siti in Mira (VE), Strada Statale Romea 108, angolo via Onari

*Esperto della stima:*

arch. Francesca Vergine

***Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Venezia***

via G. Marconi n° 3

30034 MIRA (VE)

cell 335 7077919

e-mail: francesca.vergine@archiworldpec.it

francesca.vergine@hotmail.it



## RIASSUNTO PERIZIA

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:*

<b><u>oneri giuridici</u></b>	<b>ipoteca volontaria</b>	nn. R.G. 43703/R.P. 9704	del 21.12.2009
	<b>pignoramento</b>	nn. R.G. 36771/R.P. 25360	del 06.11.2019
	<b>pignoramento</b>	nn. R.G. 3564/R.P. 2535	del 05/02/2020
<b>creditore</b>	<b>Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.</b>	C.F. 00108470220	
	avv. Lorenzo Biscaglia	lorenzo.biscaglia@pectrentoavvocati.it	
<b><u>Creditori intervenuti</u></b>	<b>LIBERTY SERVICING S.P.A.</b>	C.F.: 10581450961	
	avv. Francesco Casellati	francesco.casellati@venezia.pecavvocati.it	
	<b>GUBER BANCA SPA</b>	C.F.: 03140600176	
	avv. Giuseppe Le Fosse	avvgiuseppelefosse@legalmail.it	

2) *Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro-quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.*

### **Beni pignorati**

**LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa**

**LOTTO 02) – Capannone industriale**

**LOTTO 03) – Complesso di tre capannoni industriali e di una palazzina ad uffici e residenza ed aree di pertinenza**

per il Lotto risulta 1: **quote pignorate:** piena proprietà intestata per 1/1 alla ditta esecutata

per il Lotto risulta 2: **quote pignorate:** piena proprietà intestata per 1/1 alla ditta esecutata

per il Lotto risulta 3: **quote pignorate:** piena proprietà intestata per 1/1 alla ditta esecutata

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

### **Ubicazione:**

**LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa**

Immobile sito in Mira (VE), via della Segheria 22

**LOTTO 02) – Capannone industriale**

Immobile sito in Mira (VE), Via Maestri del lavoro, 35

**LOTTO 03) – Complesso di tre capannoni industriali e di una palazzina ad uffici e residenza ed aree di pertinenza**

Immobili siti in Mira (VE), Strada Statale Romea 108, angolo via Onari

4) *Indicazione del prezzo di stima*

**prezzo di stima LOTTO 01 Appartamento con autorimessa (FG 26 PART 1200 sub 29 e sub 48)**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in c.t. € **73.000,00**

Valore degli immobili nello stato di occupato =====

**prezzo di stima LOTTO 02 Capannone industriale (FG 37 PART 653)**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in c.t. € **1.000.000,00**

Valore degli immobili nello stato di occupato =====

**prezzo di stima LOTTO 03 Complesso di tre capannoni industriali e di una palazzina ad uffici e residenza ed aree di pertinenza (FG 46 Partt. 376, 505, 506 e 539)**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in c.t. € **3.560.000,00**

Valore degli immobili nello stato di occupato =====



## Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 a che 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:
  - **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
  - **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
7. indichi, ove ne ricorra 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella 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 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:

- lotto;
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- 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 delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari attraverso 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.



## 0        **PREMESSA**

1

- in data 19.12.19<sup>1</sup> compiuto il giuramento;
- in data 20, 25.02.20 e 04.12.20 inviate richieste di atti notarili di provenienza notaio Candiani e notai Lamagna e Tessiere archivio notarile e ricevute informazioni e documentazione in data 09.03.20 e 14.12.20;
- in data 11.02.20 compiuta ricerca degli immobili da stimare, nel territorio comunale di Mira;
- in data 20.02 29.10 e 21.11.20 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 26.03.20 ricevuta integrazione incarico;
- in data 08.05.20 presentata istanza di proroga n. 01 causa COVID, ottenuta in data 14.05.20;
- in data 12.06.20 inviata richiesta sopralluogo;
- in data 08.10.20 presentata istanza di proroga n. 02, ottenuta in data 14.10.20;
- in data 03.11.20 e 18.01.21 presentate domande di accesso all'ufficio edilizia privata del comune di Mira e visionate pratiche con estrazione di copie in data 26.11.20, 26.01, 04-10.02.2021; in data 04/03/21 incontro con ing. Amoroso, 16/03 incontro telematico con ing. Amoroso,
- in data 26 e 27.11.20 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 03.11.20 presentata richiesta accesso atti;
- in data 04.11.20 presentata richiesta CDU rilasciato in pari data;
- in data 17.11.20 presentata istanza di proroga n. 03, ottenuta in data 20.11.20;
- in data 28.11.20 presentata istanza di chiarimenti n. 04, ottenuta in data 02.12.20 e 13.01.2021;
- in data 28.12.20 inviata nuova richiesta sopralluogo;
- in data 14.01.21 effettuato sopralluogo lotto 1;
- in data 21.01.21 effettuato sopralluogo lotto 2;
- in data 01.02.21 effettuato sopralluogo lotto 3;
- in data 01.02.21 acquisito verbale di sequestro di parte dell'area del lotto 3;
- in data 01.02.21 ottenuta dalla ditta esecutata copia di visura presso la Camera di Commercio della provincia di Venezia;
- in data 03.02.21 intercorse comunicazioni telefoniche e via pec con la capitaneria di porto in merito al sequestro di parte dell'area del lotto 3;
- in data 05.02.21 intercorse comunicazioni telefoniche e via pec con i VVF per accertamento della situazione in merito alla prevenzione incendi;
- in data 11.02.21 presentata richiesta all'ufficio edilizia privata del comune di Mira di dichiarazione in merito all'elenco delle pratiche autorizzative; non è stata ricevuta alcuna risposta;
- in data 12.02.21 richieste informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile “A” e ricevute il 23.02.21;
- in data 18.02.21 acquisita sentenza in seguito a ricorso ex art. 447 bis c.p.c.
- in data 22.02.21 effettuato sopralluogo palazzina lotto 3;
- in data 22.02.21 inviata richiesta dati ad amministratore lotto 1 e ricevuta risposta in data 04.03.21;
- in data 04.03 e 14.03.21 avuto colloqui ed effettuato ricerche con dirigente dell'ufficio edilizia privata del comune di Mira in merito alle pratiche legittimanti e alla regolarità edilizia.
- in data 08.03.21 presa visione pratica VVF di Venezia.

<sup>1</sup> Si veda All. 01 - Giuramento in data 19.12.19



## Risposta al primo punto del quesito

*“(…) 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;*

### 1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all’art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e corretta.

I beni pignorati sono pervenuti all’esecutato per atti di compravendita come meglio specificato nelle risposta al punto 5 di ogni lotto.

Si precisa che al fascicolo dell’esecuzione in oggetto relativo agli immobili pignorati ex art. 567, comma 2, c.p.c., risultano allegati:

- atto di pignoramento depositato sia il 15.10.2019 che il 16.10.2019 – entrambi i documenti sono identici (con una pagina mancante);
  - Nota di Trascrizione del pignoramento (del 15.10.2019) trascritta il 06.11.2019 RG 36771 RP 25360;
  - atto di pignoramento completo della pagina mancante, depositato il 29.11.2019.
- I dati degli atti di pignoramento (depositati in data 16.10.2019 e in data 29.11.2019) corrispondono a quelli della nota di trascrizione (in data 06.11.2019 ai nn. R.G. 36771 e R.P. 25360).
- E’ stata quindi depositata una rinuncia parziale al pignoramento in data 18.11.2019.
  - Poiché nell’atto di pignoramento erano presenti alcuni errori, gli stessi sono stati riportati nella nota di trascrizione. Il certificato ventennale depositato il 04.12.2019 a firma del notaio Rolando, evidenziando gli errori, escludeva dalla certificazione i beni con dati errati.
  - In seguito è stato effettuato pignoramento dei beni e relativa trascrizione (in data 05.02.2020 ai nn. R.G. 3564 e R.P. 2535) con deposito integrativo di altro certificato ventennale a firma di differente notaio in data 03.03.2020, solo per i beni che sostituivano quelli erroneamente pignorati,

I beni prima stralciati perché indicati erroneamente, e poi reintrodotti, sono appresi alla EI 11.2020 poi riunita in data 12.03.2020 alla presente E.I. 375.2019.

I dati degli atti di pignoramento corrispondono a quelli delle risultanze delle visure catastali.

Dall’esame delle certificazioni e dagli atti di compravendita risultano dimostrate la storia ipotecaria e la continuità delle trascrizioni dei titoli d’acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.



## **Risposta al secondo punto del quesito**

*“(...) 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 coniugato, indicando pure la data di matrimonio.*

### **2 GENERALITA' ESECUTATO**

*Ditta eseguita:*

Indirizzo Sede legale :  
30034: MIRA (VE)  
Amministratore unico

*(Si veda l'allegato 02 Visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura)*



## Risposta al terzo punto del quesito

*“(…) Provveda, previo accesso all’immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del 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 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.*

### 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

#### 3.1 Identificazione dei beni nell’atto di pignoramento:

trascritto a Venezia

in data 06/11/2019

ai nn. R.G. 36771 e R.P. 25360

e

in data 05/02/2020 \* si veda

ai nn. R.G. 3564 e R.P. 2535 Avvertenza 3.1

a favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a. C.F. 00108470220

contro

#### AVVERTENZA 3.1

L’asterisco individua i beni inizialmente non compresi e appresi, con i dati corretti, nella procedura E.I. 11/2020 di cui alla seconda trascrizione.

#### Quote colpite dal pignoramento: 1/1

#### Immobili colpiti dal pignoramento

- a) in Comune di Mira - Catasto Fabbricati – **Fg. 37 mapp. 653** - Cat. D/7, R.C.€17.352,00.
- b) in Comune di Mira - Catasto Fabbricati – **Fg. 46 mapp. 376 sub 6** - Cat. D/7, R.C.€59.031,02.
- c) in Comune di Mira - Catasto Terreni – **Fg. 46 mapp. 539** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.66.39 – R.D.€ 52,12 – R.A.€ 37,72.  
**mapp. 505** – vigneto - cl. 2 – ha 00.00.33 – R.D.€ 0,24 – R.A.€ 0,14.  
**\*mapp. 506** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.32.51 – R.D.€ 25,52 – R.A.€ 18,47.
- d) \*in Comune di Mira - Catasto Fabbricati – **Fg. 26 mapp. 1200 sub 29** - A/3 - cl. 3 – vani 4,5 - R.C.€ 395,09.  
**mapp. 1200 sub 48** - C/6 – cl. 7 – mq. 12 - R.C.€ 43,38.

#### 3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali

A seguito delle ispezioni effettuate in data 20.02.2020 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi risulta che gli immobili colpiti dal pignoramento ed oggetto di procedura esecutiva immobiliare sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI MIRA – **Fg. 37 Particella 653**, sub ---, Zona Cens. ---, Cat. D/7, Classe ---, Consistenza --- vani, superficie catastale totale ---, Rendita € 17.352,00, via MAESTRI DEL LAVORO, P. T,

Intestata a:

Proprietà per:





- CATASTO TERRENI – **Fg. 37 Particella 653**, sub ---, Porz. ---, Qualità **Classe Ente urbano**, Superficie ha are ca 59 03, Deduz. ---, Reddito Dominicale Agrario ---
- CATASTO FABBRICATI – **Fg. 46 Particella 376**, sub 6, Zona Cens. ---, Micro zona --- Cat. D/7, Classe ---, Consistenza ---, superficie catastale totale ---, Rendita € 59.031,02, via ROMEA 108, piano S1-T-1  
Intestata a:  
Proprietà per: . . .
- CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 376**, sub ---, Porz. ---, Qualità **Classe Ente urbano**, Superficie ha are ca 3 70 72, Deduz. ---, Reddito Dominicale Agrario ---  
Intestata a:  
Proprietà per: 1/1
- CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 505**, sub ---, Porz. ---, Qualità VIGNETO., Classe 2, Superficie ha are ca 00 33, Deduz. A37, Reddito Dominicale Euro 0,24, Agrario Euro 0,14.  
Intestata a:  
Proprietà per: 1/1
- CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 506**, sub ---, Porz. ---, Qualità SEMIN. ARBOR., Classe 2, Superficie ha are ca 32 51, Deduz. A37, Reddito Dominicale Euro 25,52, Agrario Euro 18,47.  
Intestata a:  
Proprietà per: 1/1
- CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 539**, sub ---, Porz. ---, Qualità SEMIN. ARBOR., Classe 2, Superficie ha are ca 66 39, Deduz. A37, Reddito Dominicale Euro 52,12, Agrario Euro 37,72.  
Intestata a:  
Proprietà per: 1/1
- CATASTO FABBRICATI – **Fg. 26 Particella 1200 sub 29**, Zona Cens. ---, Micro zona --- Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 79 m<sup>2</sup>, Rendita € 395,09, via CESARE BATTISTI, piano 1.  
Intestata a:  
Proprietà per: 1/1
- CATASTO FABBRICATI – **Fg. 26 Particella 1200 sub 48**, Zona Cens. ---, Micro zona --- Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita € 43,38, via CESARE BATTISTI, piano T.  
Intestata a:  
Proprietà per: 1/1

## AVVERTENZA 3.2

Le visure e le planimetrie sono allegate a ciascun lotto.

Si precisa che i beni individuati nel Catasto Terreni al Fg. 46 Particelle 539, 506 e 505 fanno corpo unico con la Particella 376 perché costituiscono di fatto l'area pertinenziale dei capannoni che vi insistono.

Inoltre i beni individuati al Catasto fabbricati Fg. 46 Particella 376 sub 6 corrispondono di fatto ad un complesso di tre capannoni e di una palazzina di due piani adibita al piano terra ad uffici e al primo piano ad abitazione, in comodato d'uso, di uno dei soci, con entrata ed accessi carraio e pedonale indipendenti.

Si precisa inoltre che l'indirizzo indicato nelle visure catastali relative ai beni individuati nel Catasto fabbricati Particella 1200 sub 29 e sub 48 è da aggiornare con Via Segheria 22.



### 3.3 *Formazione dei lotti di vendita.*

I beni pignorati sono stati suddivisi in **tre lotti**:

- **Lotto 1** CATASTO FABBRICATI - MIRA – **Fg. 26 Particella 1200, sub 29 e sub 48**  
Appartamento con autorimessa.
- **Lotto 2** CATASTO FABBRICATI e TERRENI - MIRA – **Fg. 37 Particella 653.**  
Capannone industriale in via Maestri del Lavoro
- **Lotto 3** CATASTO FABBRICATI e TERRENI - MIRA – **Fg. 46 Particelle 376, 539, 505 e 506.** Si veda l'avvertenza 3.2.

#### AVVERTENZA 3.3.1

Si precisa che il lotto 3, come più avanti meglio si indicherà, potrebbe essere ulteriormente suddiviso, scorporando la palazzina che ha accessi carraio e pedonale autonomi. Ciò comporterebbe però un frazionamento previo.

#### AVVERTENZA 3.3.2

**PER COMODITÀ DI LETTURA DA QUESTO PUNTO OGNI LOTTO SARÀ TRATTATO SINGOLARMENTE: QUINDI LE RISPOSTE AI QUESITI E LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA VERRANNO DATE SEPARATAMENTE PER OGNI LOTTO.**

Si precisa che la documentazione dei beni appartenenti a ciascun lotto è allegata separatamente e indicata con “L 1/2/3”.



## LOTTO 1

### 3.3.1 LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa Fig. 26 Particella 1200, sub 29 e sub 48

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appartamento ed un'autorimessa.

Il complesso in cui si trovano i beni pignorati, nella sua interezza, è costituito da un fabbricato di 4 piani fuori terra, "composto di N.24 appartamenti, N.4 locali depositi e N.25 garages, su due scale"<sup>2</sup>, sito in Comune di Mira, ai civici nn. 20 e 22 di Via Segheria.

L'appartamento è collocato al primo piano ed è il primo a destra salendo le scale del blocco ad est.

**(Fig. 26 Particella 1200, sub 29).**

L'autorimessa è posta al piano terra, con accesso dal lato nord **(Fig. 26 Particella 1200, sub 29 e sub 48)** ed è la prima, da sinistra, a nord.

#### **Appartamento Fig. 26 Particella 1200, sub 29**

*tipologia immobile* appartamento al primo piano in edificio condominiale di quattro piani.  
*ubicazione* 30034 Mira (VE), Via Segheria, civ. 22  
*pertinenze ed acc.ri* =====

#### **Autorimessa Fig. 26 Particella 1200, sub 48**

*tipologia immobile* autorimessa al piano terra in edificio di quattro piani.  
*ubicazione* 30034 Mira (VE), in Via Segheria, civ. 22  
*pertinenze ed acc.ri* =====  
*servitù* =====  
*mill. proprietà* 32,70 millesimi complessivi (appartamento ed autorimessa)  
*dati catastali* CATASTO FABBRICATI MIRA – **Fig. 26 Particella 1200 sub 29**, Zona Cens. ---, Micro zona --- Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 79 m<sup>2</sup>, Rendita € 395,09, via CESARE BATTISTI, piano 1.

Intestata a: ]  
Proprietà per: 1/1  
CATASTO FABBRICATI MIRA – **Fig. 26 Particella 1200 sub 48**, Zona Cens. ---, Micro zona --- Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita € 43,38, via CESARE BATTISTI, piano T.

Intestata a: ]  
Proprietà per: 1/1

#### *Confini del fabbricato*

Il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare insiste nel fg 26 sulla particella 1200 che, in corpo unico, partendo da nord in senso orario confina, a nord con partt. 1884, 1902 e 1580, ad est con strada comunale via Segheria, a sud con strada comunale via Segheria, ad ovest con le partt. 185, 1197, 1196 e 1193.

(Si veda l'allegato L1 03a Estratto di mappa)

<sup>2</sup> Da atto di provenienza dott. Lamagna. Si veda punto 5.



### *Confini delle unità*

L'unità immobiliare sub 29 oggetto di esecuzione prospetta sullo scoperto su tre lati e confina ad ovest con vano scale e a nord con altro appartamento di altra proprietà.

L'unità immobiliare sub 48 prospetta a nord e ad est con scoperto comune e a sud e ovest con autorimesse di altra proprietà.

### **3.4 Descrizione sommaria del lotto.**

L'edificio, del quale fa parte il bene pignorato, si trova in una zona residenziale centrale di Mira, nelle vicinanze della Strada Regionale 11, che collega Padova con Venezia, e del naviglio Brenta, vicina alle fermate degli autobus e a tutti i servizi.

*(Si vedano gli allegati L1 03b Visure per immobile Catasto Fabbricati- Catasto terreni,  
L1 03c Planimetrie catastali sub 29 e 48, L1 03d Inquadramento,  
L1 03e Documentazione fotografica generale)*

#### *3.4.1 Descrizione dettagliata del lotto:*

#### **LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa FG 26 Part. 1200 sub 29 e sub 48**

L'accesso principale all'edificio si trova sulla via Segheria; si accede all'unità mediante il portone condominiale che si apre su scoperto comune non recintato.

La costruzione<sup>3</sup> ha presumibilmente la struttura portante mista, solai in laterocemento e fondazioni in c.a. e copertura a falde con strato di finitura presumibilmente a coppi in laterizio. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera verniciata. Le pareti perimetrali verticali sono finite all'esterno con piastrelle ceramiche sui fronti sud, est ed ovest mentre una parte del fronte nord è finito con intonaco civile (soprastante l'autorimessa pignorata).

Nell'atrio di accesso si apre anche la porta di comunicazione con lo scoperto retrostante dove si trovano le autorimesse.

La scalinata, in marmo con ringhiera in alluminio e vetro, conduce ai piani distribuendo per ognuno quattro unità.

#### **- Appartamento Fg. 26 Particella 1200 sub 29**

L'appartamento è di mq. 79 e di quattro vani e mezzo, secondo i dati catastali; esso si compone di ingresso- soggiorno- cucina, due camere, un bagno finestrato.

L'altezza è di 2,70 mt.

Gli infissi sono in legno con vetro camera. Nelle camere è presente un doppio serramento. Il sistema di oscuramento è dato da avvolgibili in plastica bianchi. Il contorno finestra e i davanzali sono in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato ad un'anta.

Le pareti interne e i soffitti sono in intonaco civile.

I pavimenti sono tutti in piastrelle ceramiche eccetto che nella camera singola, dove è in moquette; i battiscopa sono in legno.

Sul fronte sud le camere da letto si affacciano su un poggiolo; ad ovest l'angolo cucina si apre con una portafinestra su un altro poggiolo sul quale si apre anche la finestra del bagno.

La cucina è dotata di collegamento ad una canna fumaria che sbocca sulla copertura ed ha i fori di areazione.

Il bagno è completo di tutti i sanitari comprensivi di vasca; le pareti sono in piastrelle ceramiche a due terzi di altezza.

<sup>3</sup> Nella documentazione prodotta dall'Ufficio edilizia non sono presenti né una relazione tecnica né prescrizioni che illustrino quali materiali siano stati usati soprattutto per lo strato di finitura della copertura che sarebbe controllabile solo con uno sopralluogo specificatamente predisposto.



L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano posta in cucina ed elementi radianti in acciaio.

Il contatore del gas è sul fronte sud, vicino al portone; quelli dell'acqua e dell'impianto elettrico si trovano all'interno dell'atrio, al piano terra.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico. E' presente l'impianto di citofono.

Da un esame a vista gli impianti risultano in buono stato ma non sono state esibite le relative certificazioni di conformità o rispondenza dal proprietario.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue è collegato alla fognatura pubblica.

*(Si veda l'allegato 03f Documentazione fotografica dell'appartamento)*

**- Autorimessa Fig. 26 Particella 1200 sub 48**

L'autorimessa, la prima da sinistra sul fronte nord, con portone basculante in metallo, è di mq. 12 catastali, altezza di mt. 2,11 ed ha il pavimento in battuto di cemento.

*(Si veda l'allegato 03g Documentazione fotografica dell'autorimessa)*

**- Degradi**

L'intonaco esterno del fabbricato sul fronte nord presenta muffe e slavature; le finiture interne (intonaci e pitturazioni, serramenti) presentano un mediocre stato di conservazione; nell'appartamento sono presenti alcune cavillature d'intonaco ed una piccola infiltrazione nel soffitto del bagno già riparata ma non dipinta.

*(Si veda l'allegato 03h Documentazione fotografica dei degradi)*

**- Scoperto**

L'area scoperta è adibita a sud ad area a verde mentre ad est e a nord (oltre che lungo il perimetro) l'area è cementata nelle zone di passaggio per le autovetture.

*(Si veda l'allegato 03i Documentazione fotografica dello scoperto)*

Nella tabella che segue vengono indicate la superficie lorda e quella commerciale:

<b>TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie appartamento 1° piano	sup lorda	Mq 74,00	100%	Mq 74,00
Superficie poggioli	sup lorda	Mq 10,60	30%	Mq 03,18
Superficie autorimessa <sup>4</sup>	sup lorda	Mq 14,00	50%	Mq 07,00
Totale	sup lorda	Mq 98,60		<b>Mq 84,18</b>

**LOTTO 01 - La superficie commerciale in c.t. è pari a mq. 84,00.**

<sup>4</sup> L'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'area scoperta a giardino dell'edificio in cui si trovano i beni oggetto di valutazione, poiché è compresa nelle parti comuni, non ha una sua autonoma indicazione ma è considerata nella valutazione complessiva.



## Risposta al quarto punto del quesito

*“(…) 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 l’esistenza della dichiarazione di agibilità dell’immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.*

### 4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito dell’accesso all’ufficio tecnico edilizia privata del comune di Mira, nella data 26.11.2020 è risultato che l’immobile sito in Mira (VE), in via Segheria 22, in cui si trova il bene pignorato, è stato costruito nel 1977 con pratica edilizia 75204 del 25.07.1975 e successiva Variante n. 77007 del 22/04/77.

Nel fascicolo inviato via posta elettronica dall’Ufficio Tecnico di Mira **non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.**<sup>5</sup>

*(Si vedano gli allegati 04a Nulla osta per l’esecuzione dei lavori del 24/07/1975 e 04b estratto di planimetria di progetto)*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/01/2021, confrontando la rappresentazione presente nella planimetria di progetto approvato con lo stato di fatto, si è riscontrata la corrispondenza a quanto rappresentato nella planimetria approvata relativamente alla distribuzione interna. Tuttavia si sono riscontrati, in difformità, la presenza di un terrazzino e della relativa portafinestra di accesso e il tamponamento di una finestra, come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Il terrazzino che ha una superficie di 5.80 mq è stato presumibilmente realizzato in fase di costruzione in quanto le finiture esterne (piastrellatura delle pareti perimetrali verticali e parapetto dei poggioli) appaiono fatte tutte nella stessa data. La presenza di terrazzini sul fronte sud (anche se con posizioni differenti), non rappresentati sulle planimetrie di progetto, è riscontrabile anche in corrispondenza degli appartamenti superiori.

Inoltre è da segnalare che non è stata realizzata la recinzione prevista dal progetto.

Per regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria e successivo nuovo accatastamento.

*(Si veda l’allegato 04c Planimetrie con individuazione delle difformità e foto del prospetto sud)*

#### AVVERTENZA 4.1

Si specifica che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento dell’area o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Tuttavia anche riguardo gli impianti la sottoscritta nella valutazione, di cui al punto 8, ha adottato, come criterio prudenziale, una decurtazione per vizi occulti.

<sup>5</sup> Nell’atto notarile di provenienza a firma del dott. A. Lamagna si afferma: “(…) – che su detti mappali è stato costruito un edificio composto di N.24 appartamenti, N.4 locali depositi e N.25 garages, su due scale (N.20 - 22) in Via Segheria di piani quattro, per il quale è stata anche rilasciata concessione per l’esecuzione di lavori edili dal Sindaco di Mira in data 26/10/1977 e del quale è stata autorizzata l’abitabilità per 24 appartamenti con relativa autorizzazione del Sindaco di detto Comune in data 28/12/1977 ed i cui lavori sono stati iniziati il 17/7/1976 ed ultimati il 22/12/1977”.



## AVVERTENZA 4.2

In conseguenza a quanto sopra descritto **non si può dichiarare la regolarità edilizia e urbanistica.**

A seguito dell'incontro con il tecnico responsabile dell'UT Edilizia Privata del comune di Mira in data 04.03.2021 è possibile affermare che le difformità riscontrate nel sopralluogo sono sanabili con un versamento di € 516,00 al quale vanno sommate le spese tecniche e di accatastamento per un importo complessivo che si presume non superi € **2.500,00**.

Non è stato possibile stabilire se la giacitura attuale dell'edificio in cui si trova il bene pignorato sia differente da quella rappresentata nella planimetria di cui alle pratiche sopracitate né di conseguenza la regolarità dell'edificio riguardo alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti.

Non è escluso quindi che in sede di presentazione della pratica di regolarizzazione vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti e altri eventuali oneri.

Tale sanatoria comunque non mette a riparo da eventuali rivendicazioni di carattere civilistico.



## **Risposta al quinto punto del quesito**

*“(...) 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 per il rilascio;*

### **5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

La ditta esecutata è pervenuta nell'intera piena proprietà degli immobili in Mira (VE), in via della Segheria 22 a seguito dell'atto di compravendita a firma del Notaio dott. A. Lamagna di Mirano in data 26.06.1980 con Rep. 91873, Racc. 18673, registrato a Mestre il 15.07.1980 al n° 5337, trascritto a Venezia in data 11.07.1980 Reg. Part. 10988 Reg. Gen. 13486.

*(Si veda l'allegato 05a Atto di provenienza)*

I beni in oggetto sono pervenuti : per atto di  
mutamento di denominazione del Notaio Candiani del 03.10.2017 trascritto il 31.10.2017  
nn.111428/29253.

In occasione del sopralluogo in data 14.01.2021 è risultato che l'immobile pignorato è utilizzato dalla ditta esecutata.





## Risposta al sesto punto del quesito

*“(…) 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 e 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

**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.

**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile del 03/03/2020, depositata in cancelleria il 03/03/2020, riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 02/03/2020, e dalle ispezioni di aggiornamento da me effettuate presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 27.11.2020 e 31.03.2021, relativamente alla ditta esecutata (*ditta*: ROMEA LEGNAMI SRL Codice fiscale 00444920276) risulta quanto di seguito riportato:

### 6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente.

6.1.1. Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell’istanza inoltrata via Email in data 12.02.21 di richiesta di informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile “A” (mariacristina cestonaro@giustizia.it) è pervenuta risposta, in data 23.02.21, con l’elenco dei procedimenti a carico della ditta esecutata.

*(Si veda l’allegato 06 Risposta in merito alla sussistenza di contenziosi)*

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

Nulla

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Nulla

6.1.4 Altri pesi o limitazioni d’uso.

Nulla

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

6.2.1. Iscrizioni

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo R.G. 43703 R.P. 9704 del 21.12.2009 concesso ai rogiti di Candiani Francesco con sede in Mestre (VE) in data 17.12.2009 rep. n. 122248 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede PADOVA (PD) C.F. 04300140284 per la quota di 7,2/100, BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. sede VERONA (VR) C.F. 03689960239 per la quota di 40/100, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO SOCIETA’ COOPERATIVA sede CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) C.F. 00272940271 per la quota di 39,8/100, MEDIOCREDITO TRENTO ALTO ADIGE S.P.A. sede TRENTO (TN) C.F. 00108470220 per la quota di 8,5/100 e CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO



COOPERATIVO DEL NORD EST SOCIETA' PER AZIONI sede TRENTO (TN) C.F. 00232480228 per la quota di 4,5/100 contro

Importo capitale euro 10.000.000,00, importo totale euro 20.000.000,00 e durata 11 anni  
Gravante su: relativamente a immobili catasto terreni comune di Mira (VE) **Foglio 46 Particella 506**

6.2.2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

- **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 06.11.2019 nn. R.G. 36771 R.P. 25360, a favore di **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.** C.F. 001 084 70220 contro ]

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5572/2019 del 30/09/2019  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni colpiti: Catasto Fabbricati – MIRA

- Fg. 37 mapp. 653** - Cat. D/7, R.C. €17.352,00.
- Fg. 46 mapp. 376** sub 6 - Cat. D/7, R.C.€59.031,02.  
Catasto Terreni– MIRA
- Fg. 46 mapp. 539** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.66.39 – R.D.€ 52,12 – R.A.€ 37,72,
- Fg. 46 mapp. 505** – vigneto - cl. 2 – ha 00.00.33 – R.D.€ 0,24 – R.A.€ 0,14  
ed altri beni colpiti per errore di cui all'Annotazione (Restrizione dei beni)<sup>6</sup>

- **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 05/02/2020 – R.G. 3564, R. P. 2535 a favore di **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.** C.F. 001 084 70220 contro

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7878/2019 del 12/12/2019

Beni colpiti: Catasto Terreni – MIRA

- Fg. 46 \*mapp. 506** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.32.51 – R.D. € 25, 52 – R.A. € 18,47  
Catasto Fabbricati – MIRA
- Fg. 26 \*mapp. 1200 sub 29** - A/3 - cl. 3 – vani 4,5 - R.C. € 395,09.  
**mapp. 1200 sub 48** - C/6 – cl. 7 – mq. 12 - R.C. € 43,38

6.2.3. *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli<sup>7</sup>*

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di € **650,00**.

Descrizione	a somma iscritta	b %	(a x b)	c costo fisso	d imposta di bollo	e tassa ipotecaria	Importo
Ipoteca nn. 43703/9704						€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento nn. 36771/25360				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento nn. 3564/2535				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
<b>TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE</b>							<b>€ 623,00</b>

**Costo cancellazione a carico del Lotto: in c.t. € 650,00**

<sup>6</sup> Si veda l'avvertenza 3.1 e il punto 1.

<sup>7</sup> Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante; pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta dall'aggiudicatario sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.



## **Risposta al settimo punto del quesito**

*“(...) Indichi – ove ne ricorra il caso – l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, 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 –senza tuttavia detrarre l’importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso;*

### **7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI**

#### ***Spese condominiali***

In seguito a richiesta del CTU in data 22.02.21 l’amministratore del condominio “Elisabetta” nel quale si trovano i beni pignorati, ha risposto in data 04.03.21 dichiarando:

“millesimi di proprietà 32,70

quota condominiale gestione 2019/2020 €. 537,66 suddivisa in 4 rate

non ci sono spese deliberate

prossima assemblea si valuteranno le spese: per nuova autoclave e dipintura vano scale

non ci sono cause in corso

non ci sono servitù.”

e che alla data del 04.03.21 non risultavano rate non pagate.



## Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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 esplicando 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 la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, **al netto di tali detrazioni 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 il consulente quale sia il costo a questo applicabile.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dei Lotti si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo<sup>8</sup>.

### 8.2 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

L'O.M.I. (secondo semestre 2020) indica:

– per il territorio comunale di Mira (VE), Zona Centrale Mira Oriago per le abitazioni civili, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq. 1.650,00 ed un minimo di €/mq. 1.350,00.

Il ctu, assunte informazioni anche dalle agenzie immobiliari e professionisti operanti nella zona di interesse, è giunto alla convinzione che i valori più congrui da assumere come riferimento per la valutazione degli specifici immobili da stimare sono:

- pari ad **€/mq. 1.550,00<sup>9</sup>**;

#### 8.2.1 LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa - Fg. 26 part. 1200 sub 29 e sub 48

Il valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 1.500,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione generale del fabbricato costruito nel 1977 (Cf. 0,6)

**Coefficiente globale pari a 0,6** e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq. 84,18 x €/mq. 1.550,00	= € 130.479,00-
- applicazione Cf 0,6 (€ 130.479,00x 40%)	= € 52.191,60=
	€ 78.287,40-
- riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi <sup>10</sup> e per l'immediatezza della vendita giudiziaria*	= € 2.348,62=
	€ 75.938,78

<sup>8</sup> **Metodo sintetico comparativo** (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

<sup>9</sup> Non è possibile, al momento, tener conto con riferimento a dati certi, dell'influenza dell'attuale situazione sanitaria ed economica sull'andamento del mercato immobiliare.

<sup>10</sup> Si specifica che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento dell'area o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Tuttavia la sottoscritta nella valutazione ha adottato, come criterio prudenziale, una decurtazione pari al 3% per vizi occulti sia per quanto riguarda l'area che per il fabbricato.



ID	Immobile	Sup equiv	Sup lorda	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 1: Appartamento con autorimessa	Fg 26 Part. 1200 sub 29 e sub 48	Mq 84,00	Mq 84,00	<b>75.938,78</b>	<b>75.938,78</b>

### 8.3 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

A seguito di consultazione del 12.04.c.a., interrogando la funzione “**Verifica esistenza attestato**” attivata dalla Regione Veneto al seguente indirizzo internet:

<https://regione.veneto.it/web/energia/prestazione-energetica-degli-edifici>  
relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima:

Comune catastale MIRA Foglio Fg 26 Part. 1200 sub 29

nell'archivio telematico Regione Veneto – Sezione Energia, **risulta: “Risultato verifica: nessun risultato trovato!”**.

E' ipotizzabile una spesa di € 150 per la acquisizione del certificato di classamento energetico del bene.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

Detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	- € 623,00
Detrazione per variazioni catastali e sanatoria	€ 2.500,00
Detrazione per produzione dell'attestato di prestazione energetica	- € 150,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>	<b>- € 3.273,00</b>

Pertanto

Valutazione lotto 1	+€ 75.938,78
Detrazioni	-€ 3.273,00
<b>TOTALE</b>	+€ 72.665,78
Arrotondamenti	+€ 334,22
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI OPERATE</b>	<b>+€ 73.000,00</b>

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

**€ 73.000,00**  
**(€ settantatremila/00)**



## Risposta al nono punto del quesito

*“(…)Nel caso si tratti 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 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.*”

### 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

I beni pignorati di cui alla certificazione notarile (*in data* 03.03.2020), e alla trascrizione del pignoramento in data 05.02.2020 ai nn. R.G. 3564 e R.P. 2535), sono colpiti per **la quota di 1/1 della piena proprietà della ditta esecutata** e pertanto il valore del Lotto 1 è stato stimato per l'intero.

Il lotto 1 non è ulteriormente divisibile.



## Risposta al decimo punto del quesito

*“(...) 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*

### 10 ALLEGATI

All. 01	Giuramento in data 19.12.2019
All. 02	Visura Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura
All. L1 03a	Estratto di mappa Fg. 26
All. L1 03b	Visure per immobile Catasto Fabbricati Fg. 26 Particella 1200 sub 29 e 48
All. L1 03c	Planimetrie catastali Fg. 26 Particella 1200 sub 29 e 48
All. L1 03d	Inquadramento generale
All. L1 03e	Documentazione fotografica generale
All. L1 03f	Documentazione fotografica appartamento
All. L1 03g	Degradi
All. L1 03h	Scoperto
All. L1 03i	Documentazione fotografica dell’autorimessa
All. L1 04a	Nulla osta
All. L1 04b	Estratto
All. L1 04c	Diffformità
All. L1 05	Atto di provenienza
All 6	Contenziosi



## **Risposta all'undicesimo punto del quesito**

*“(...) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.*

### **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

La ditta esecutata risulta costituita da persona giuridica che ha acquisito gli immobili pignorati ad uso abitativo agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; pertanto la vendita ricade in ambito IVA.





## Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(…) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- valore attribuito”.

### 12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

#### LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa - Fg. 26 part. 1200 sub 29 e sub 48

*Diritto reale staggito* Diritto di piena proprietà di Appartamento con autorimessa, sito in Comune di Mira, al civico n. 22 di Via della Segheria (Fg 26 part. 1200 sub 29 e sub 48).

*Quota di proprietà* Intera piena proprietà.

*Identificativo catastale* CATASTO FABBRICATI MIRA – **Fg. 26 Particella 1200 sub 29**, Zona Cens. ---, Micro zona --- Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 79 m<sup>2</sup>, Rendita € 395,09, via CESARE BATTISTI, piano 1. (attuale via Segheria; si veda avvertenza 3.2)

in ditta:

Proprietà per: 1/1

CATASTO FABBRICATI MIRA – **Fg. 26 Particella 1200 sub 48**, Zona Cens. ---, Micro zona --- Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita € 43,38, via CESARE BATTISTI, piano T. (attuale via Segheria; si veda avvertenza 3.2)

in ditta:

Proprietà per: 1/1

*Valore attribuito (al netto delle detrazioni)*

Il VALORE DI STIMA del lotto considerato libero da persone e cose, è pari in c.t. a:

**€ 73.000,00**

**(€ settantatremila/00)**

#### **AVVERTENZE:**

Si vedano le avvertenze riportate al punto: **3.1, 3.2, 3.3.1, 3.3.2, 4.1 e 4.2.**



## LOTTO 2

### 3.3.1 LOTTO 02) – Capannone industriale (FG 37 PART 653)

I beni oggetto di esecuzione consistono in un Capannone industriale che si trova nella zona industriale di Mira.

tipologia immobile	Capannone.
ubicazione	30034 Mira (VE), Via Maestri del lavoro, civ. 35
pertinenze ed acc.ri	=====
servitù	=====
mill. proprietà	=====
dati catastali	CATASTO FABBRICATI MIRA – <b>Fg. 37 Particella 653</b> , sub ---, Zona Cens. ---, Cat. D/7, Classe ---, Consistenza --- vani, superficie catastale totale ---, Rendita € 17.352,00, via MAESTRI DEL LAVORO, P. T,
Intestata a:	
Proprietà per:	1/1

#### Confini del lotto

L'edificio oggetto della presente esecuzione immobiliare insiste nel fg 37 sulla particella 653 che, in corpo unico, partendo da nord in senso orario confina, a nord con partt. 403 e 408, ad est con partt. 1063, 1066 e 1141, a sud e ad ovest con strada comunale Via Maestri del lavoro.

(Si veda l'allegato L2 03a Estratto di mappa)

#### Confini del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione prospetta sullo scoperto di proprietà su tutti e quattro i lati.

### 3.4 Descrizione sommaria del lotto.

L'edificio, del quale fa parte il bene pignorato, si trova in una zona prevalentemente industriale, di Mira, nelle vicinanze della Strada Statale Romea 339, che fa parte della strada europea E55 e collega Ravenna a Mestre (Venezia), seguendo il litorale dell'Adriatico a poca distanza dal mare.

(Si vedano gli allegati L2 03b Visura per immobile Catasto Fabbricati- Catasto terreni, L2 03c Planimetria catastale, L2 03d *Inquadramento e Documentazione fotografica generale*)

#### 3.4.1 Descrizione dettagliata del lotto

##### LOTTO 02) – Capannone industriale FG 37 Part. 653

L'accesso principale all'edificio si trova sulla via Maestri del lavoro; si accede ai beni del lotto 2 mediante i cancelli carrai e pedonali che si aprono nella recinzione sul fronte sud. L'edificio è composto da due unità indipendenti.

“Si tratta di un capannone<sup>11</sup> avente pianta rettangolare delle dimensioni di mt. 56,66x62 con altezza utile di mt. 7.00. Le strutture sono tutte in C.A. e C.A.P. prefabbricate e consistono in:

<sup>11</sup> In seguito alla concessione in variante del 15.05.1993 il capannone è stato suddiviso in due parti come previsto dalla precedente Variante pos 91396.



-22 colonne perimetrali poste con interasse variabile da mt. 9,3 a mt. 10,24 più una fila centrale di colonne tutte in C.A. poggianti su altrettanti plinti prefabbricati in C.A.;

-architravi con sezione a T e ad L sorrette dalle suddette colonne e portanti a loro volta le travi di copertura aventi sezione ad "Y" in C.A.P. queste ultime sormontate da cupolini in **fibrocemento**.

Le pareti perimetrali sono costituite da pannelli in C.A. prefabbricati."<sup>12</sup>

All'interno, nell'angolo sud ovest, è stata ricavata una porzione , separata dal magazzino, adibita ad ufficio.

*(Si vedano gli allegati L2 03e Documentazione fotografica del capannone, L2 03f Verbale di visita del 09.05.2001 a firma del collaudatore ing. Sovilla)*

#### *Stato di manutenzione - Degradi*

Lo stato di manutenzione, ad un controllo visivo, appare complessivamente discreto. Tuttavia nella porzione ad uffici, interna al capannone, molti dei solai superiori risultano lesionati nella parte di attacco delle pareti perimetrali verticali con il solaio.

*(Si veda l'allegato L2 03g Documentazione fotografica dei degradi)*

#### **AVVERTENZA 3.4.1**

Con pec del 26.03. c.a. ho richiesto alla Romea legnami di segnalarmi se l'amianto fosse stato eliminato anche dal Lotto 2. Nella tardiva e più volte sollecitata risposta ho acquisito esclusivamente delle fatture indirizzate alla (senza bonifici o quietanze) relative alla rimozione dell'amianto presumibilmente per il Lotto 3 (per il quale infatti era stata presentata pratica edilizia specifica). Pertanto **non sono in grado di garantire** l'assenza di amianto dal Lotto 2.

*(Si vedano l'allegato L2 03 h Richiesta di dichiarazione)*

Lo stato di finitura della copertura e lo stato di manutenzione del fibrocemento andrebbero comunque controllati con un sopralluogo specificatamente predisposto.

Si precisa che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento dell'area o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Tuttavia, prudenzialmente, non avendo cognizione riguardo lo stato della copertura e riguardo lo stato degli impianti la sottoscritta nella valutazione, di cui al punto 8, ha adottato, una decurtazione per vizi occulti.

#### *- Scoperto*

L'area scoperta circostante il capannone è adibita ad area a verde ad eccezione dell'area sul fronte sud, asfaltata, adibita a parcheggi e piazzale.

Nella tabella che segue vengono indicate la superficie lorda e quella commerciale:

<sup>12</sup> Tratto dal verbale di visita del 09.05.2001 a firma del collaudatore ing. Sovilla. In tale verbale viene esplicitamente affermato che è stata constatata la corrispondenza delle opere al progetto "per quanto in vista" rinviando alla Direzione dei Lavori la responsabilità della rispondenza esecutiva delle strutture non in vista.



<b>TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO 2</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie capannone <sup>13</sup>	sup lorda	Mq 2.946,00	100%	Mq 2.946,00
Superficie area scoperta <sup>14</sup>	sup lorda	Mq 3.000,00	0,10%	Mq 30,00
<b>Totale</b>	sup lorda			<b>Mq 2.976,00</b>

**LOTTO 2 - La superficie commerciale in c.t. è pari a mq. 2.976.**

<sup>13</sup> Si fa riferimento alla superficie coperta dichiarata dal professionista nella domanda di concessione e negli elaborati grafici allegati.

<sup>14</sup> L'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'area scoperta a verde dell'edificio oggetto di valutazione, è stata calcolata sottraendo la superficie coperta dichiarata dal professionista nella domanda di concessione, da quella indicata nella visura Catasto Terreni.



## Risposta al quarto punto del quesito

*“(…) 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 l’esistenza della dichiarazione di agibilità dell’immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.*

A seguito dell’accesso all’ufficio tecnico Edilizia privata del comune di Mira, nella data 26.11.2020, è risultato che l’immobile sito in Mira (VE), in Via Maestri del lavoro, civ. 35, in cui si trovano i beni pignorati, è stato costruito nel 1991 a seguito della approvazione delle seguenti pratiche:

Posizione	Titolo
90 315 - 1/3/91	Autorizzazione Costruzione di un capannone
91 396 – 15/10/91	Variante in corso lavori C. E. 90315
92 495 – 10/5/93	Variante in corso lavori C. E. 91396 comprensiva di certificato di collaudo <sup>15</sup> e agibilità

Pratiche edilizie relative al Fabbricato in via Maestri del lavoro 35 - Mira

*(Si vedano gli allegati L2 04a Concessione edilizia 92495,  
L2 04b Autorizzazione di agibilità pos. 92495 e L2 04c Relazione tecnica)*

### AVVERTENZA 4.1

A seguito del sopralluogo effettuato in data 21/01/2021, confrontando la rappresentazione presente nella planimetria di progetto approvato con lo stato di fatto, si è riscontrata la corrispondenza a quanto rappresentato nella planimetria approvata relativamente alla distribuzione interna.

Per quanto riguarda il capannone in oggetto **si può confermare la regolarità edilizia** salvo la verifica metrico dimensionale di cui all’avvertenza 4.2.

### AVVERTENZA 4.2

Il giudizio di regolarità edilizia potrà essere definitivo, dopo che sia stato effettuato un accurato rilievo strumentale di tutta l’area e dell’edificio volta a verificare l’effettiva rispondenza degli stessi alle misure presenti nel titolo autorizzativo. Tale onerosa verifica, che richiede un’adeguata strumentazione, può essere eseguita solo dopo esplicito consenso della spesa da parte del Giudice e del procedente.

Sarà necessario fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti l’edificio e il rilievo geometrico dimensionale degli stessi da effettuare con opportuna strumentazione tecnica e con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica. Solo in tale occasione sarà possibile anche stabilire se la giacitura attuale dell’edificio in cui si trova il bene pignorato sia quella rappresentata nella planimetria di progetto, di cui alla pratiche sopracitate, e di conseguenza la regolarità dell’edificio riguardo alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti.

<sup>15</sup> Si veda allegato L2 03f



## **Risposta al quinto punto del quesito**

*“(…) 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 per il rilascio;*

### **5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

La ditta esecutata è pervenuta nell'intera piena proprietà degli immobili in Mira (VE), in Via Maestri del lavoro, civ. 35 a seguito di

- Atto giudiziario – Decreto di trasferimento immobili in data 08.03.2002 Reg. Part. 5934 Reg. Gen. 8189
- e di successivo Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio dott. A. Tessiore di Mira in data 31.08.2010 con Rep. 86437, Racc. 44546, trascritto a Venezia in data 09.09.2010 Reg. Part. 18310 Reg. Gen. 30224.

*(Si veda allegato L2 05 Atto di provenienza)*

Il bene in oggetto è pervenuto alla [ ] per atto di mutamento di denominazione del Notaio Candiani del 03.10.2017 trascritto il 31.10.2017 nn.111428/29253.

In occasione del sopralluogo in data 21.01.2021 è risultato che l'immobile pignorato è utilizzato dalla ditta esecutata.



## Risposta al sesto punto del quesito

*“(…) 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 e 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

**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.*

**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

## 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile del 03.12.2019, depositata in cancelleria il 04.12.2019, riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 19/11/2019 e dalle ispezioni di aggiornamento da me effettuate presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 27.11.2020 e 31.03.2021, relativamente alla ditta esecutata (ditta: .....  
risulta quanto di seguito riportato:

### 6.1 *Vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente.*

6.1.1. Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell’istanza inoltrata via Email in data 12.02.21 di richiesta di informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile “A” (mariacristina cestonaro@giustizia.it) è pervenuta risposta, in data 23.02.21, con l’elenco dei procedimenti a carico della ditta esecutata.

*(Si veda l’allegato 06 Risposta in merito alla sussistenza di contenziosi)*

6.1.2 *Atti di asservimento urbanistici.*

Nulla

6.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

Nulla

6.2.4 *Altri pesi o limitazioni d’uso.*

Nulla

### 6.3 *Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.*

6.2.1. *Iscrizioni*

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo R.G. 43703 R.P. 9704 del 21.12.2009 concesso ai rogiti di Candiani Francesco con sede in Mestre (VE) in data 17.12.2009 rep. n. 122248 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede PADOVA (PD) C.F. 04300140284 per la quota di 7,2/100, BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. sede VERONA (VR) C.F. 03689960239 per la quota di 40/100, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO SOCIETA’ COOPERATIVA sede CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) C.F. 00272940271 per la quota di 39,8/100, MEDIOCREDITO TRENTO ALTO ADIGE S.P.A. sede TRENTO (TN) C.F. 00108470220 per la quota di 8,5/100 e CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO



COOPERATIVO DEL NORD EST SOCIETA' PER AZIONI sede TRENTO (TN) C.F. 00232480228 per la quota di 4,5/100 contro

Importo capitale euro 10.000.000,00, importo totale euro 20.000.000,00 e durata 11 anni  
Gravante su: relativamente a immobili catasto terreni comune di Mira (VE) **Foglio 46 Particella 506**

6.2.2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

- **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 06.11.2019 nn. R.G. 36771 R.P. 25360, a favore di **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.** C.F. 001 084 70220 contro ROMEA LEGNAMI SRL C.F. 00444920276

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5572/2019 del 30/09/2019  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni colpiti: Catasto Fabbricati – MIRA

- a. **Fg. 37 mapp. 653** - Cat. D/7, R.C. €17.352,00.
- b. **Fg. 46 mapp. 376** sub 6 - Cat. D/7, R.C.€59.031,02.  
Catasto Terreni– MIRA
- c. **Fg. 46 mapp. 539** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.66.39 – R.D.€ 52,12 – R.A.€ 37,72,
- d. **Fg. 46 mapp. 505** – vigneto - cl. 2 – ha 00.00.33 – R.D.€ 0,24 – R.A.€ 0,14  
ed altri beni colpiti per errore di cui all'Annotazione (Restrizione dei beni)<sup>16</sup>

- **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 05/02/2020 – R.G. 3564, R. P. 2535 a favore di **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.** C.F. 001 084 70220 contro

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7878/2019 del 12/12/2019

Beni colpiti: Catasto Terreni – MIRA

- b) **Fg. 46 \*mapp. 506** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.32.51 – R.D. € 25, 52 – R.A. € 18,47  
Catasto Fabbricati – MIRA
- c) **Fg. 26 \*mapp. 1200 sub 29** - A/3 - cl. 3 – vani 4,5 - R.C. € 395,09.  
**mapp. 1200 sub 48** - C/6 – cl. 7 – mq. 12 - R.C. € 43,38

6.2.3. *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli<sup>17</sup>*

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di € 650,00.

Descrizione	a somma iscritta	b %	(a x b)	c costo fisso	d imposta di bollo	e tassa ipotecaria	Importo
Ipoteca nn. 43703/9704						€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento nn. 36771/25360				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento nn. 3564/2535				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
<b>TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE</b>							<b>€ 623,00</b>

Costo cancellazione a carico del Lotto: in c.t. € 650,00

<sup>16</sup> Si veda l'avvertenza 3.1 e il punto 1.

<sup>17</sup> **Nota Bene** Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante; pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta dall'aggiudicatario sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.





## **Risposta al settimo punto del quesito**

*“(...) Indichi – ove ne ricorra il caso – l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, 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 –senza tuttavia detrarre l’importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso;*

### **7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI**

#### ***Spese condominiali***

Non pertinente.



## Risposta all'ottavo punto del quesito

*"(...) 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 esplicando 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 la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, **al netto di tali detrazioni 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 il consulente quale sia il costo a questo applicabile.*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dei Lotti si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo<sup>18</sup>. Sono stati esaminati anche alcuni comparabili<sup>19</sup> per poter applicare il metodo degli International Valuation Standards. I casi reperiti di immobili a destinazione industriale compravenduti nella zona nell'arco di tempo significativo sono risultati però molto disomogenei sia tra loro che rispetto agli immobili pignorati. Pertanto sono stati considerati come fonte di informazione aggiuntiva ma il metodo non è stato applicato.

### 8.2 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (simili a quelle oggetto di stima).

L'O.M.I. (secondo semestre 2020) indica:

per i capannoni,

–per il territorio comunale di Mira (VE), Zona Periferica/ZONA ARTIGIANALE ORIAGO NORD dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq. 730,00 ed un minimo di €/mq. 580,00.

Il CTU, assunte informazioni anche dalle agenzie immobiliari e professionisti operanti nella zona di interesse, è giunto alla convinzione che i valori più congrui da assumere come riferimento per la valutazione degli specifici immobili da stimare sono:

- pari ad €/mq. **500,00**<sup>20</sup>.

<sup>18</sup> **Metodo sintetico comparativo** (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

<sup>19</sup> Gli IVS sono gli Standard di Valutazione Internazionali. Si propongono di standardizzare il metodo di stima degli immobili secondo un procedimento fissato e condiviso dall'IVSC (l'International Valuation Standard Council, fondato a Londra nel 1981 e che è un'organizzazione non governativa, indipendente e non-profit.) comparando l'immobile oggetto di stima con immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato, tramite l'aggiustamento matematico e ponderato dei loro prezzi secondo le diverse caratteristiche tecnico-economiche e gli stessi **indicatori economico-estimativi** (localizzazione -zona, quartiere-, tipo di contratto-compravendita, vendita forzata, ecc.- destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, caratteri della domanda e dell'offerta, livello del prezzo di mercato, filtering (zona di pregio o degrado).

<sup>20</sup> Non è possibile, al momento, tener conto con riferimento a dati certi, dell'influenza dell'attuale situazione sanitaria ed economica sull'andamento del mercato immobiliare.



### 8.3.1 LOTTO 02) – Capannone industriale (FG 37 Part. 653)

Il valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 500,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione generale del fabbricato costruito nel 1991 con un **Coefficiente globale pari a 0,2** (Cf. 0,2) e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq. <b>2.976,00</b> x €/mq. 500,00	= € 1.488.000,00-
- applicazione Cf 0,2 (€ 1.488.000,00 x 20%)	= € 297.600,00=
	€ 1.190.400,00-
- riduzione del 16% per assenza di garanzia per vizi <sup>21</sup> e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	= € 190.464,00=
	€ <b>999.936,00</b>

ID	Immobile	Sup equiv	Sup lorda	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 2: industriale	Capannone FG 37 Part 653	Mq 2.976,0	Mq 2.976,00	999.936,00	<b>999.936,00</b>

### 8.4 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

A seguito di consultazione del 12.04.c.a., interrogando la funzione **“Verifica esistenza attestato”** attivata dalla Regione Veneto al seguente indirizzo internet:

<https://regione.veneto.it/web/energia/prestazione-energetica-degli-edifici>  
relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima:

Comune catastale MIRA Foglio Fg 37 Part. 653 per quanto attiene alla porzione destinata ad ufficio

nell'archivio telematico Regione Veneto – Sezione Energia, **risulta: “Risultato verifica: nessun risultato trovato!”**.

E' ipotizzabile una spesa di € **150,00** per la acquisizione del certificato di classamento energetico del bene.

### 8.4 Adeguaenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

Detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	- € 623,00
Detrazione per variazioni catastali e sanatoria	€ 0,00
Detrazione per produzione dell'attestato di prestazione energetica per l'edificio G	- € 150,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>	<b>- € 773,00</b>

Pertanto

Valutazione lotto 2	+€ 999.936,00
Detrazioni	- € 773,00
<b>TOTALE</b>	<b>+€ 999.163,00</b>
Arrotondamenti	+€ 837,00
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI OPERATE<sup>22</sup></b>	<b>€ 1.000.000,00</b>

<sup>21</sup> Si specifica che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento dell'area o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Tuttavia la sottoscritta nella valutazione ha adottato, come criterio prudenziale, una decurtazione per vizi occulti sia per quanto riguarda l'area che per il fabbricato. Si veda l'avvertenza 3.4.1.

<sup>22</sup> Si ricorda che non è stato possibile calcolare le spese per la regolarizzazione edilizia, per l'accatastamento e per il dissequestro dell'area.



Il più probabile valore del Lotto 2, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

**€ 1.000.000,00**  
**(€ unmilione/00)**



## **Risposta al nono punto del quesito**

*“(...)Nel caso si tratti 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 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.”*

### **9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento (depositato in data 29.11.2019), trascritto in data 06.11.2019 ai nn. R.G. 36771 e R.P. 25360, colpisce **la quota di 1/1 della piena proprietà della ditta esecutata** e pertanto il valore del Lotto 2 è stato stimato per l'intero.  
Il lotto 2 non è ulteriormente divisibile allo stato attuale.



## Risposta al decimo punto del quesito

*“(...) Alleggi 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*

### 10 ALLEGATI

- All. L2 03 *Estratto di mappa* Fg. 37
- All. L2 03b *Visura per immobile Catasto Fabbricati e Terreni* Fg. 37 Particella 653
- All. L2 03c *Planimetria catastale* Fg. 37 Particella 653
- All. L2 03d *Inquadramento e Documentazione fotografica generale*
- All. L2 03e *Documentazione fotografica capannone*
- All. L2 03f *Verbale di visita del 09.05.2001 a firma del collaudatore ing. Sovilla*
- All. L2 03g *Degradi*
- All. L2 03h *Richiesta di dichiarazione*
- All. L2 04a *Concessione edilizia pos. 92495*
- All. L2 04b *Autorizzazione di agibilità pos. 92495*
- All. L2 04c *Relazione tecnica*
- All. L2 05 *Atto di provenienza*
  
- All 6 *Contenziosi*



## **Risposta all'undicesimo punto del quesito**

*“(...) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.*

### **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

La ditta esecutata risulta costituita da persona giuridica che ha acquisito gli immobili pignorati ad uso produttivo agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; pertanto la vendita ricade in ambito IVA.



## Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(…) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:  
- lotto  
- diritto reale staggito  
- quota di proprietà  
- identificativo catastale  
- valore attribuito”.

### 12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

#### LOTTO 02) – Capannone industriale FG 37 Part. 653

*Diritto reale staggito* Diritto di piena proprietà di **Capannone industriale**, sito in Comune di Mira, al civico n. 35 di Via Maestri del Lavoro (**FG 37 Part. 653**).

*Quota di proprietà* Intera piena proprietà.

*Identificativo catastale* CATASTO FABBRICATI MIRA – **Fg. 37 Particella 653**, sub ---, Zona Cens. ---, Cat. D/7, Classe ---, Consistenza --- vani, superficie catastale totale ---, Rendita € 17.352,00, via MAESTRI DEL LAVORO, P. T,

Intestata a:

Proprietà per: **1/1**  
CATASTO TERRENI – **Fg. 37 Particella 653**, sub ---, Porz. ---, Qualità Classe Ente urbano,  
Superficie ha are ca 59 03, Deduz. ---, Reddito Dominicale Agrario. ---

Intestata a:

Proprietà per: **1/1**

*Valore attribuito (al netto delle detrazioni)*

Il VALORE DI STIMA del lotto considerato libero da persone e cose, è pari in c.t. a:

**€ 1.000.000,00**  
**(€ unmilione/00)**

#### **AVVERTENZE:**

Si vedano le avvertenze riportate al punto: **3.4.1, 4.1 e 4.2.**





### LOTTO 3

#### 3.3.1 LOTTO 03) – Complesso di tre capannoni industriali ed una palazzina ad uffici e residenza ed aree di pertinenza FG 46 Partt. 376, 505, 506 e 539

tipologia immobile            Complesso di capannoni.  
ubicazione                    30034 Mira (VE), Strada Statale Romea 108, angolo via Onari  
pertinenze ed acc.ri        si veda l'Avvertenza 3.4.1.  
servitù<sup>23</sup>                      ENEL su mapp 505 e 506 nn. 11320/9903 del 28.09.1964 Atto notaio  
   Candiani (si veda punto 5)

mill. proprietà  
dati catastali                =====  
   CATASTO FABBRICATI – **Fg. 46 Particella 376**, sub 6, Zona Cens.  
   ---, Micro zona --- Cat. D/7, Classe ---, Consistenza ---, superficie  
   catastale totale ---, Rendita € 59.031,02, via ROMEA 108, piano S1-  
   T-1

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 376**, sub ---, Porz. ---,  
Qualità Classe Ente urbano,  
Superficie ha are ca 3 70 72, Deduz. ---, Reddito Dominicale Agrario. --

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 505**, sub ---, Porz. ---,  
Qualità VIGNETO,  
Classe 2, Superficie ha are ca 00 33, Deduz. A37, Reddito Dominicale  
Euro 0,24, Agrario Euro 0,14.

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 506**, sub ---, Porz. ---,  
Qualità SEMIN. ARBOR., Classe 2, Superficie ha are ca 32 51, Deduz.  
A37, Reddito Dominicale Euro 25,52, Agrario Euro 18,47.

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 539**, sub ---, Porz. ---,  
Qualità SEMIN. ARBOR.,  
Classe 2, Superficie ha are ca 66 39, Deduz. A37, Reddito Dominicale  
Euro 52,12, Agrario Euro 37,72.

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

#### Confini del lotto

L'area oggetto della presente esecuzione immobiliare insiste sul **Fg 46** ed è costituita dalle particelle **376, 505, 506 e 539** che, in corpo unico, partendo da nord in senso orario confina, a nord dalla via delle Uve bianche, ad est dalla via Romea, a sud dalla via Onari e ad ovest dalle particelle 507, 504, 64, 596, 595, 541, 486, 488 e 512.

(Si veda l'allegato L3 03a Estratto di mappa)

<sup>23</sup> Nell'atto del notaio A. Tessiore del 30.06.1975 per l'acquisto del Fg 46 mapp 376 è segnalata una servitù di passaggio a favore del mapp. 372 attualmente non presente in mappa.



### 3.4 Descrizione sommaria del lotto.

L'area sulla quale si trova il complesso di edifici in oggetto, si trova in una zona produttiva industriale di Mira, prospiciente la Strada Statale Romea 339, che fa parte della strada europea E55 e collega Ravenna a Mestre (Venezia), seguendo il litorale dell'Adriatico a poca distanza dal mare. L'intero lotto si trova in una zona molto comoda per i collegamenti perché vicina all'area industriale di Venezia; è inoltre molto ampia e quindi utilizzabile sia dal punto di vista produttivo che di deposito.

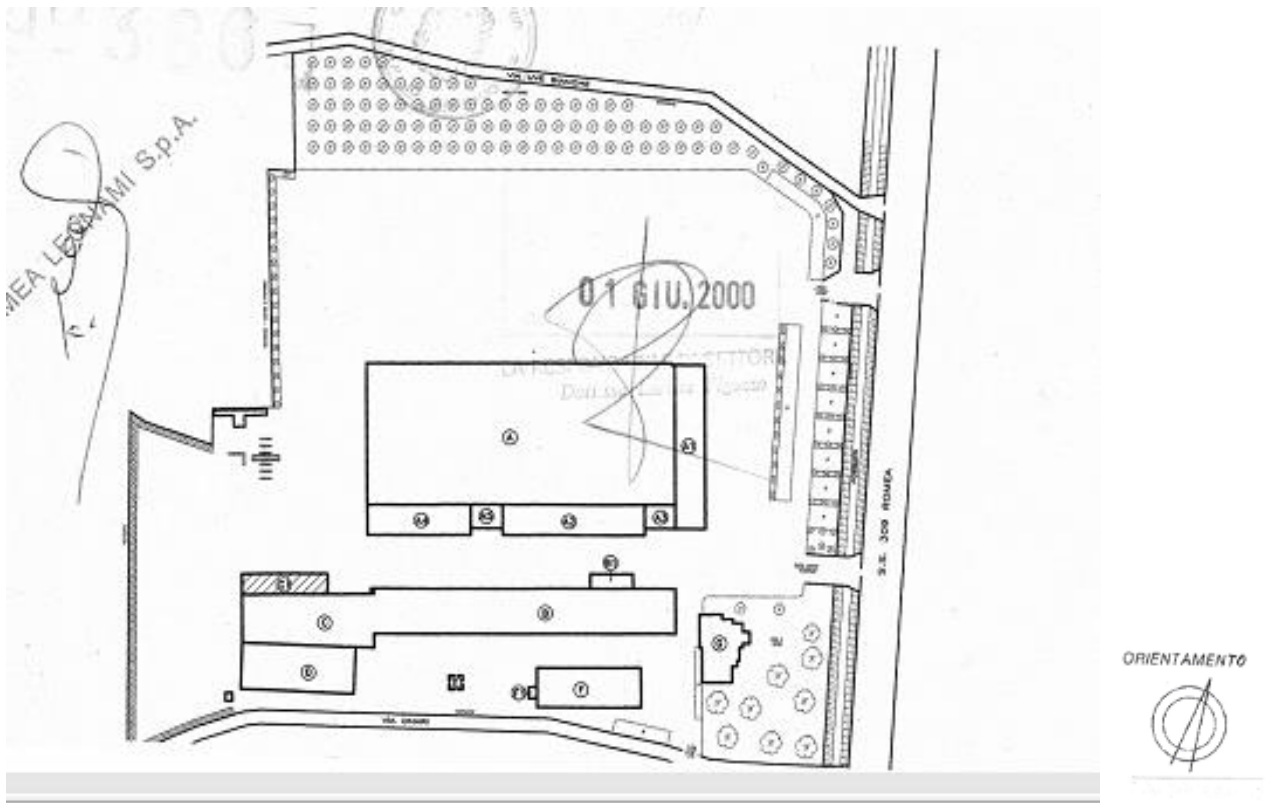
(Si veda l'allegato L3 03b *Inquadramento e Documentazione fotografica generale*)

#### 3.4.1 Descrizione dettagliata del lotto

LOTTO 03) – **Complesso di tre capannoni industriali ed una palazzina ad uffici e residenza** ed aree di pertinenza **FG 46 Partt. 376, 505, 506 e 539**

L'accesso principale al complesso di capannoni si trova sulla via Romea; si accede ai beni del lotto 3 mediante i cancelli carrai e pedonali che si aprono nella recinzione sul fronte est lungo la quale si trova un'area a parcheggio.

I corpi che compongono il lotto 3 sono individuati nella seguente planimetria.



Schema individuazione edifici lotto 3  
Planimetria tratta dalla pratica edilizia 99 386

#### AVVERTENZA 3.4.1.A

Tutti i fabbricati sono accatastati come part. 376 sub 6. I terreni identificati al N.C.T. come Fg 46 partt, 505, 506 e 539 sono di fatto terreni di pertinenza del complesso di capannoni e della palazzina ad uffici e residenza e come tali sono stati valutati al punto 8.



(Si vedano gli allegati L3 03c-f Visure per immobile Catasto Fabbricati- Catasto terreni,  
L3 03g Planimetrie catastali)

### **Corpo A**

Il corpo, così come si presenta, è il risultato di diversi ampliamenti che si sono succeduti in tempi diversi. Allo stato attuale si presenta come un parallelepipedo con una vasta area centrale interna sulla quale si aprono sul fianco est e sud diversi essiccatoi: cinque ad est e nove a sud. Sul lato est, a partire dall'angolo nord, dopo due essiccatoi si trova anche il locale caldaia, con un deposito, seguito da un vano tecnico.

Sul lato sud, andando verso ovest, subito dopo l'angolo sud-est, si trova una pensilina che permette l'accesso al capannone; dopo altri cinque essiccatoi si trova un vano deposito e poi un'altra pensilina. Seguono altri 4 essiccatoi. L'altezza del capannone A è di mt. 6,90 all'interno dell'aula centrale. La struttura portante è in calcestruzzo armato con copertura a travi in c.a. La copertura è in lastre grecate con interposte lastre di policarbonato per l'illuminazione naturale.

### **Corpi B, B1**

Il corpo B era esistente a livello di rustico al momento dell'acquisto: è quindi il più vecchio di tutti quelli esistenti. Anch'esso è il risultato, allo stato attuale, di differenti ampliamenti e si presenta come un lungo parallelepipedo al quale, sul lato ovest, si innestano i corpi C e D. In testata, a est, il capannone è suddiviso in altezza in due piani: al piano terra si trova un locale deposito, il vano scale e i WC; al piano superiore si trovano la sala mensa, gli spogliatoi e altri WC.

Nella parte finale, ad ovest, è presente una porzione di altezza di mt.2.80, destinata all'affilatura, con locali tecnici contigui. Sotto questa porzione, a livello seminterrato c'è un locale destinato ad officina.

L'area contigua ai corpi C e D è costituita da una pensilina, in continuità con la copertura del capannone, che permette di attraversare in senso trasversale l'edificio. Probabilmente la struttura portante è in muratura; la struttura della copertura è in tralicci metallici. L'altezza del capannone B è di mt. 6,90.

Sul fianco nord, verso est, è stato aggiunto il piccolo corpo B1 destinato ad essiccatoio.

### **Corpi C, C1 e D**

Tali corpi, pur essendo stati costruiti in epoche successive all'edificio B, formano ora con esso un corpo unico ed hanno un'altezza di mt. 4,10. Sono formati essenzialmente da essiccatoi, distribuiti al centro da un'area deposito.

Sul fianco nord dell'edificio C c'è una tettoia.

### **Corpo E**

Il corpo E è una struttura metallica destinata a silos "di raccolta segatura e polvere": Nelle pratiche edilizie si sono rinvenuti solo due documenti (all'interno della pratica 76201, incompleti e senza firma, uno anche senza data) che descrivono il corpo E come fatto "in ferro e sostenuto da quattro pilastri in c.a."

### **Corpi F, F1**

Il corpo F è un edificio di mt. 4,50 di altezza formato da quattro essiccatoi. Probabilmente la struttura è in muratura. Si presenta come un parallelepipedo sul lato ovest del quale è stato aggiunto il piccolo corpo F1 destinato a locale ispezione.

### **Corpo G**

Il corpo G è una palazzina destinata al piano terra ad uffici e al primo piano ad abitazione, in comodato d'uso, di uno dei soci. La forma è molto articolata.



La costruzione<sup>24</sup> ha presumibilmente la struttura portante mista, solai in laterocemento e fondazioni in c.a. e copertura a falde con strato di finitura a coppi in laterizio. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera verniciata. Le pareti perimetrali verticali sono finite all'esterno con intonaco plastico.

L'accesso principale alla palazzina si trova sul piazzale, nelle immediate vicinanze del cancello carraio sulla via Romea; si accede all'unità anche mediante una porta sul fianco ovest.

L'edificio ha impianti centralizzati comuni: l'impianto di riscaldamento ha una caldaia a gas metano posta al piano terra ed elementi radianti in acciaio con valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico.

Da un esame a vista gli impianti risultano in buono stato ma non sono state esibite le relative certificazioni di conformità o rispondenza dal proprietario.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue è collegato alla fognatura pubblica.

### **Gli uffici**

Gli uffici occupano tutto il piano terra su una superficie lorda di 306 mq circa. L'ingresso principale si trova sul fianco est; un secondo ingresso sul fianco ovest permette l'accesso diretto agli uffici ed un terzo ingresso, con una scala che porta al piano interrato, di un vano alto mt. 2,00 destinato ad archivio, si trova sempre sul fianco ovest.

A destra, entrando dall'ingresso principale, si trovano 4 vani usati come uffici, distribuiti da un corridoio, sfalsati tra loro in modo da avere ognuno un affaccio in angolo nord-est; all'interno di quest'area si trova il bagno cieco, ad areazione forzata, con antibagno. A sinistra, attraverso un disimpegno cieco si accede alla area sud, con una sala riunioni con affaccio ad est, e ad un altro ufficio ad ovest.

Si accede poi ad una area di disimpegno nella quale sono stati ricavati un altro bagno cieco, a ridosso delle scale, e un ripostiglio; di seguito si trovano un altro ufficio e una cucina senza fori di areazione. In totale ci sono sei vani principali e servizi. Ci sono vari elementi di raffrescamento. E' presente un impianto di videosorveglianza. Il locale caldaia, con entrata solo dall'esterno è stato ricavato sul fronte est.

L'altezza è di mt. 2,80.

Gli infissi sono in legno con vetro camera e sono presenti doppi serramenti in alluminio con interposte inferriate. Il sistema di oscuramento è dato da avvolgibili in plastica bianchi. Le cornici delle finestre e i davanzali sono in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato ad un'anta, alcune con sopra luce. I pavimenti sono alcuni in piastrelle ceramiche altri sono in agugliato; i battiscopa sono in legno.

### **L'appartamento**

L'accesso all'appartamento, indipendente, si trova sul fianco sud ed è costituito da una scalinata esterna che conduce ad uno spazio di ingresso esterno parzialmente coperto.

L'appartamento è di mq. 170 circa (superficie lorda). Non occupa tutta la superficie del piano terra. Dal portone d'entrata si accede all'ingresso vero e proprio che distribuisce sulla sinistra la zona giorno e sulla destra la zona notte.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con piccolo vano annesso, cucina, due camere matrimoniali ed una singola, tre bagni (due finestrati) e tre poggiali. Un bagno è stato ricavato in un ripostiglio abusivamente.

L'altezza è variabile perché segue l'andamento della copertura a più falde. Nel soggiorno è di 2,60 mt. di media

<sup>24</sup> Nella documentazione prodotta dall'Ufficio edilizia non sono presenti né una relazione tecnica né prescrizioni che illustrino quali materiali siano stati usati soprattutto per lo strato di finitura della copertura che sarebbe controllabile solo con uno sopralluogo specificatamente predisposto.



Gli infissi sono in legno con vetro camera e sono presenti doppi serramenti in alluminio. Il sistema di oscuramento è dato da avvolgibili in plastica bianchi. Le cornici delle finestre e i davanzali sono in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato ad un'anta.

Le pareti interne e i soffitti sono in intonaco civile.

I pavimenti sono tutti in piastrelle ceramiche eccetto quelli delle camere che sono in parquet; i battiscopa sono in legno.

Le camere da letto si affacciano su un poggiolo.

La cucina è dotata di collegamento ad una canna fumaria che sbocca sulla copertura ed ha i fori di areazione.

I bagni sono completi di tutti i sanitari; le pareti sono in piastrelle ceramiche a due terzi altezza. Ci sono vari elementi di raffrescamento

*(Si vedano gli allegati L3 03h e i Documentazione fotografica dei corpi e della palazzina G)*

#### *egradi*

L'intonaco esterno sul fronte nord presenta muffe e dilavature; le finiture interne (intonaci e pitture, serramenti) presentano un mediocre stato di conservazione; nell'appartamento sono presenti alcune cavillature d'intonaco ed qualche piccola infiltrazione nel soffitto; anche i pavimenti sono danneggiati in alcuni punti.

### **Corpo H**

Il corpo H è una struttura, fondamentalmente una pensilina, sotto la quale sono allocati una uccelliera, a sinistra, un'autorimessa al centro, ed una serie di recinti per i cani.

#### *- Stato di manutenzione*

Tutti i corpi necessitano di manutenzione straordinaria. Il sig. ] ha dichiarato che nel 2015 sono state rimosse le coperture in amianto dai capannoni. A tal fine ha prodotto al CTU alcune fatture (mancano però le quietanze e/o i bonifici).

Con le pratiche 2015/576 e 577 la ] aveva richiesto l'autorizzazione ad eseguire la sostituzione dello strato di finitura delle coperture fortemente danneggiate dalla tromba d'aria del 08.07.2015 e a rinforzare quelle dei corpi A e CD. Sarebbe necessaria anche una certificazione statica data l'età degli edifici e a seguito del tornado del 2015.

*(Si veda l'allegato L3 03l Documentazione fotografica stato manutenzione)*

#### *- Scoperto*

L'area scoperta circostante i capannoni è per la maggior parte asfaltata; l'angolo a sud-est è area a verde.

Ad Ovest l'area scoperta è stata usata come deposito all'aperto di materiale di scarto.

*(Si veda l'allegato L3 03m Documentazione fotografica dello scoperto)*

### **AVVERTENZA 3.4.1B**

Sono state calcolate tre distinte superfici commerciali: una per i capannoni e le aree scoperte, una per gli uffici e una per l'appartamento. Infatti, non potendo essere considerate omogenee, tali superfici sono stimate al punto 8 con tre differenti valori.

Nelle tabelle che seguono vengono indicate le superfici lorda e commerciale:



**CAPANNONI**

<b>TABELLA 1<sup>25</sup> PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corpo A	sup lorda	Mq 5.733,00	100%	Mq 5.733,00
Corpo A1=A3 in 97141	sup lorda	Mq 671,76	100%	Mq 671,76
Corpo A2	sup lorda	Mq 538,89	100%	Mq 538,89
Corpo A3	sup lorda	Mq 92,40	100%	Mq 92,40
Corpo A4	sup lorda	Mq 399,60	100%	Mq 399,60
Corpo A5	sup lorda	Mq 93,74	100%	Mq 93,74
Corpo B	sup lorda	Mq 1.584,00	100%	Mq 1.584,00
Corpo B1	sup lorda	Mq 78,75	100%	Mq 78,75
Corpo C	sup lorda	Mq 978,50	100%	Mq 978,50
Corpo C1	sup lorda	Mq 223,00	100%	Mq 223,00
Corpo D	sup lorda	Mq 656,00	100%	Mq 656,00
Corpo o E	sup lorda	Mq 25,00	100%	Mq 25,00
Corpo F	sup lorda	Mq 518,00	100%	Mq 518,00
Corpo F1*	sup lorda	Mq 12,00	100%	Mq 12,00
Totale al 100%	sup lorda	<b>Mq 11.604,64</b>	100%	<b>Mq 11.604,64</b>
Corpo H garage	sup lorda	Mq 18,81	50%	Mq 09,40
Corpo H canile	sup lorda	Mq 92,91	20%	Mq 18,58
Totale costruito		<b>Mq 11.716,36</b>		<b>Mq 11.632,62</b>
Area scoperta	superficie	Mq 35.269,64	10%	Mq. 3.526,96
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>Mq 15.159,58</b>

**PALAZZINA G – UFFICI**

<b>TABELLA 2 PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie uffici PT	sup lorda	Mq 306,50	100%	<b>Mq 306,50</b>

**PALAZZINA G – APPARTAMENTO**

<b>TABELLA 3 PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO</b>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie appartamento 1P	sup lorda	Mq 170,00	100%	Mq 170,00
Superficie poggiosi	sup lorda	Mq 18,20	30%	Mq 05,46
Superficie ripostigli	sup lorda	Mq 13,00	30%	Mq 03,90
Superficie scala	sup lorda	Mq 19,30	30%	Mq 05,80
<b>Totale</b>	sup lorda	Mq		<b>Mq 185,16</b>

<sup>25</sup> Le misure sono quelle riportate dal professionista nelle pratiche 97141, 98034, 99386 e 99181.



## Risposta al quarto punto del quesito

*“(...) 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 l’esistenza della dichiarazione di agibilità dell’immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.*

A seguito degli accessi all’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Mira, di cui in premessa, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie suddivise per ogni immobile identificato secondo lo schema riportato al precedente punto 3:

### AVVERTENZA 4.1

Allo stato attuale non è possibile dichiarare esaustiva la ricerca della documentazione inerente i manufatti oggetto di perizia in quanto, durante la consultazione delle pratiche fornite dall’archivio, sono state trovate casualmente, all’interno dei singoli faldoni, documenti e/o riferimenti ad ulteriori pratiche non comprese negli elenchi forniti inizialmente.

Ciò ha determinato l’incertezza sulla completezza dell’elenco delle pratiche legittimanti i suddetti immobili. Pertanto il CTU in data 10.02. c.a. ha indirizzato una richiesta all’Ufficio Tecnico del Comune di Mira con la quale chiedeva una dichiarazione che non vi fossero ulteriori pratiche riguardanti gli immobili pignorati.

Tale richiesta a tutt’oggi non ha ricevuto risposta. Il CTU inoltre ha effettuato in due occasioni un controllo con la dirigente dell’U.T. ing. A. Amoroso nelle date 04.03 e 14.03.21 che ha permesso di produrre gli elenchi di pratiche autorizzative sottostanti che si riportano, per facilità di lettura, distinte per ogni corpo.

Dall’analisi della documentazione fornita dall’U.T. si segnala la mancanza di alcuni collaudi statici e di certificati di agibilità; ciò non significa automaticamente che gli immobili non siano agibili, ma che tali documenti non sono stati trovati all’interno dei rispettivi fascicoli messi a disposizione dall’UT. Solo in caso di effettiva assenza di tali certificati sarà necessario incaricare un tecnico che proceda con le verifiche e predisponga le pratiche necessarie per l’ottenimento degli stessi.

### Corpi A, A1, A2, A3, A4 e A5

**Pratica 79 061** – 13/07/79 Costruzione di capannone ad uso segheria

Pratica 79 169 – 15/02/80 Costruzione di un capannone in aderenza a quello approvato con licenza 79 061.

Pratica 80 069 – 13/05/81 Ampliamento segheria fabbricato A.

*Pratica 718/95 Concessione in sanatoria 718/95<sup>26</sup> Non rilasciata.*

Pratica 97 141 Concessione Edilizia Richiesta di ampliamento di fabbricato industriale e realizzazione di n. 10 essiccatoi;

**Pratica 98 034**

<sup>26</sup> Nella pratica 718/95 Domanda di Concessione in sanatoria, vengono indicate misure difformi rispetto alle pratiche precedenti e ai conteggi dell’ufficio condoni senza il supporto di documentazione grafica esaustiva.

Nella pratica 718/95 l’ultima comunicazione ufficiale del Comune di Mira Ufficio Condoni Edilizi del 9/6/2003 riporta che “il responsabile Ufficio condoni (...) ingiunge alla ditta sopracitata di inviare la documentazione così come evidenziato nella precedente richiesta [che non è stata trovata] nel termine massimo di giorni 90 dalla notifica del presente procedimento. Si avvisa che in caso di ulteriore inadempienza la domanda di sanatoria verrà dichiarata definitivamente improcedibile, con l’attivazione del disposto di cui all’art. 40, comma 1 della legge 28/02/1985 e successive modifiche e integrazioni (...)”.



– 28/05/98 Autorizzazione Variante in corso d'opera della Concessione Edilizia 97141 Comprensiva di Agibilità e Collaudo statico A1 A3 A2

**Pratica 99181** – 30/09/99 Autorizzazione ampliamento di fabbricato per realizzazione di 5 essiccatoi, un locale deposito e un locale d'ispezione. **A4 A5**  
Comprensiva di Agibilità e Collaudo statico

Pratica 2015/0576 Rilascio Autorizzazione Paesaggistica

Pratica 2015/0577 Manutenzione straordinaria della copertura con rimozione lastre in amianto e installazione pannelli in lastre gregate.

Regolarità edilizia. Per quanto riguarda il fabbricato A **non può essere dichiarata la regolarità edilizia** in quanto **non è stata rilasciata** la Concessione in sanatoria 718/95 e sono scaduti i termini ultimativi per l'integrazione documentale e il versamento dei relativi oneri.

Il CTU ritiene necessaria la presentazione di una nuova pratica in sanatoria per completare l'iter procedurale.

Per quanto riguarda i corpi A1, A2, A3, A4 e A5 **si può confermare la regolarità edilizia** salvo la verifica metrico dimensionale di cui all'avvertenza 4.2.

**Corpi B, B1 Pratica 74024** – 30/05/74 Costruzione di un fabbricato ad uso uffici e dipendenze di piani 2 in Variante ubicazione rispetto la pratica precedente 73334 del 27/6/73  
Agibilità del 29/08/76

Pratica 75271 – 24/10/75 Ampliamento e modifica interna del fabbricato esistente

Pratica 75 303 – 24/10/75 Ampliamento capannone esistente. Comprende l'agibilità del 23/08/76;

**Pratica 99 181** – 30/09/99 Autorizzazione ampliamento di fabbricato per realizzazione di 5 essiccatoi, un locale deposito e un locale d'ispezione. **B1**

Pratica comprensiva di Agibilità e Collaudo statico.

Pratica 2015/0576 Rilascio Autorizzazione Paesaggistica

Pratica 2015/0577 Manutenzione straordinaria della copertura con rimozione lastre in amianto e installazione pannelli in lastre gregate.

Regolarità edilizia. Per quanto riguarda il corpo B **si può confermare la regolarità edilizia** salvo la verifica metrico dimensionale di cui all'avvertenza 4.2.

**Corpo C-C1 Pratica 79170** – 24/08/79 Costruzione di una tettoia in aderenza del fabbricato ad uso essiccatoio Ampliamento – Tettoia Non è stata rinvenuta l'Agibilità

**Pratica 99 386** Autorizzazione ad eseguire ampliamento impianti tecnologici "essiccatoi" (Corpo C1). Non è stata rinvenuta l'Agibilità

Pratica 2015/0576 Rilascio Autorizzazione Paesaggistica.

Pratica 2015/0577 Manutenzione straordinaria della copertura con rimozione lastre in amianto e installazione pannelli in lastre gregate.

Regolarità edilizia. All'interno delle pratiche non sono stati trovati il collaudo statico e l'agibilità.

Per quanto riguarda i corpi C e C1 **non si può confermare la regolarità edilizia.**

**Corpo D Pratica 78179** – 21/10/78 Ampliamento fabbricato ad uso magazzino  
Non è stata rinvenuta l'Agibilità

Regolarità edilizia. All'interno della pratica non sono stati trovati il collaudo statico e l'agibilità.

Per quanto riguarda il corpo D **non si può confermare la regolarità edilizia.**

**Corpo E** Non è stata trovata alcuna pratica, nonostante il corpo E sia rappresentato in tutte le pratiche esaminate.

Regolarità edilizia. In caso di effettiva mancanza di pratica legittimante la costruzione, sarà necessario incaricare un tecnico che proceda con le verifiche e predisponga le pratiche necessarie





per l'ottenimento della legittimazione, pertanto, in assenza di tali documenti, per quanto riguarda il corpo E **non si può confermare la regolarità edilizia.**

**Corpi F-F1** Pratica 76 214 – 27/12/76 Costruzione di un fabbricato ad uso essiccatoio.  
Pratica 89 470 -16/02/90 Manutenzione straordinaria di un fabbricato “essiccatoio” costruito con Lic. Ed. 76214 del 27/12/76. Comprende Agibilità  
**Pratica 99 181** – 30/09/99 Autorizzazione ampliamento di fabbricato per realizzazione di 5 essiccatoi, un locale deposito e un locale d'ispezione.  
Comprensiva di Agibilità e Collaudo statico.

Regolarità edilizia. Per quanto riguarda gli edifici F e F1 **si può confermare la regolarità edilizia** salvo la verifica metrico dimensionale di cui all'avvertenza 4.2

**Corpo G** Pratica 75271 Ampliamento fabbricato esistente – Uffici  
Pratica 80 070 – 16/6/80 Ampliamento fabbricato esistente – Uffici  
All'interno della pratica non è stata trovata l'agibilità.

Regolarità edilizia. A seguito del rilievo effettuato in data 2/2/21 si sono riscontrate delle difformità rispetto l'ultima delle pratiche trovate e delle differenze forometriche e distributive rispetto l'accatastamento del 2001. Si ipotizza ci possa essere una pratica edilizia successiva all'ultima trovata e contestuale all'accatastamento senza la quale però sarà necessario procedere con una sanatoria per regolarizzare l'immobile nel suo complesso e procedere ad un nuovo accatastamento. Pertanto, in assenza di tali documenti, per quanto riguarda il corpo G **non si può confermare la regolarità edilizia**

**Corpo H** Pratica 718/95 Concessione in sanatoria 718/95 Non rilasciata. Garage e canile  
Si veda nota 5.

Regolarità edilizia. Per quanto riguarda il fabbricato H **non può essere dichiarata la regolarità edilizia.**

Il CTU ritiene necessaria la presentazione di una nuova pratica in sanatoria per completare l'iter procedurale e procedere ad un nuovo accatastamento.

**Recinzione** Pratica 88 613 Autorizzazione recinzione lato nord  
Pratica 96 235 Sanatoria recinzione

Regolarità edilizia. Non è stato possibile verificare la corretta giacitura della recinzione lato nord rispetto gli elaborati di progetto e non sono state trovate ulteriori pratiche relative agli altri tratti di recinzione sugli altri lati. Pertanto, **non può essere dichiarata la regolarità edilizia della recinzione.**

*(Si vedano gli allegati L3 04a Autorizzazione 99 181,  
L3 04b Autorizzazione di agibilità pos. 99 181 e L3 04c Collaudo statico)*



## AVVERTENZA 4.2

In sintesi il CTU ritiene, anche a seguito degli incontri con la responsabile dell'ufficio Edilizia del Comune di Mira ing. Alessandra Amoroso, che il giudizio di regolarità edilizia potrà essere definitivo, considerando anche la complessa situazione amministrativa, dopo che sia stato effettuato un accurato rilievo strumentale di tutta l'area e dei singoli edifici volta a verificare l'effettiva rispondenza degli stessi alle relative pratiche ove presenti e, in assenza di queste, a procedere con la regolarizzazione edilizia e urbanistica. Tale onerosa verifica, che richiede un'adeguata strumentazione, può essere eseguita solo dopo esplicito consenso della spesa da parte del Giudice e del procedente.

In seguito si potrà fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti l'edificio e il rilievo geometrico dimensionale degli stessi con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica.

In tale occasione sarà possibile anche stabilire se la giacitura attuale dell'edificio in cui si trovano i beni pignorati sia quella rappresentata nella planimetria di progetto, di cui alla pratiche sopracitate, e di conseguenza la regolarità degli edifici riguardo alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici circostanti.

### *Oneri e sanzioni.*

In conseguenza a quanto sopra descritto ed in particolare in assenza della conclusione della pratica edilizia di condono, non si può dichiarare la regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati A, C, C1, D, E, G, H e della recinzione e non può essere calcolato il costo per la regolarizzazione degli edifici per i motivi su esposti.

Infatti un calcolo preciso degli importi delle oblazioni/sanzioni può essere ottenuto solo se elaborato dai tecnici del comune dopo la presentazione dei documenti integrativi. Sarà necessario fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti i singoli edifici e un nuovo rilievo degli stessi con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica. Non è escluso quindi che in tale sede vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti ed altri ulteriori oneri. Tale sanatoria comunque non mette al riparo da eventuali rivendicazioni di carattere civilistico.

### **Certificato di destinazione urbanistica.**

#### «IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (...)

**- CERTIFICA CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 46 MAPP. 505,506,539 RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE VIGENTE A:**

**-Foglio 46 / Mapp. 505:**

**(Art. 19 par. 1 N.T.A.) Zone agricole – E2;**

**(Art. 14 N.T.A.) Schede attività economiche da confermare – D4.3;**

**-Foglio 46 / Mapp. 506:**

**(Art. 19 par. 1 N.T.A.) Zone agricole – E2;**

**(Art. 14 N.T.A.) Schede attività economiche da confermare – D4.3;**

**(Art. 20bis par. 1 N.T.A.) Fascia di rispetto stradale – F9.1;**

**-Foglio 46 / Mapp. 539:**

**(Art. 19 par. 1 N.T.A.) Zone agricole – E2;**

**(Art. 14 N.T.A.) Schede attività economiche da confermare – D4.3;**

**(Art. 20bis par. 1 N.T.A.) Fascia di rispetto stradale– F9.1;**

La zona risulta compresa nelle Attività economiche in zona impropria da confermare (Scheda urbanistica n.49)



Destinazione assunta con deliberazione della Giunta Regionale n° 55 del 17.01.2006 (Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 denominata "Attività economiche in zona impropria da confermare").

---

**L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:**

Foglio 46 / Mapp. 505:

- D.Lgs 42/2004 art.142 (ex l. 431/85) – Aree tutelate per legge;
- -PALAV (art. 21 lett.a) – Area di interesse paesistico ambientale;

Foglio 46 / Mapp. 506:

- D.Lgs 42/2004 art.142 (ex l. 431/85) – Aree tutelate per legge;
- PALAV (art. 21 lett.a) – Area di interesse paesistico ambientale;

Foglio 46 / Mapp. 539:

- PALAV (art. 21 lett.a) – Area di interesse paesistico ambientale.

L'area catastale non ricade **all'interno del perimetro dei Centri Abitati.**

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

**(Art. 14 N.T.A.) Schede attività economiche da confermare – D4.3;**

**(Art. 19 par. 1 N.T.A.) Zone agricole;**

**(Art. 20bis par. 1 N.T.A.) Fascia di rispetto stradale;»**



## Risposta al quinto punto del quesito

*“(...) 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 per il rilascio;*

### 5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

La ditta esecutata è pervenuta nell'intera piena proprietà degli immobili compresi nel lotto 3 in Mira (VE), in Strada Statale Romea 108, angolo via Onari a seguito dei seguenti atti:

- Atto notar Tessiore del 30.06.1975, trascritto a Venezia il 26.07.1975 ai nn.8600/7382: acquisto del mapp **376** (terreno e due fabbricati);
- Atto notar Lamagna del 08.03.1979, trascritto a Venezia il 23.03.1979 ai nn.4948/4200: acquisto mapp. 412 e 413 (ora mapp. **539**);
- Atto notar Candiani del 31.08.1995, trascritto a Venezia il 20.09.1995 ai nn.20069/14208: acquisto mapp. **505 e 506**;

*(Si vedano gli allegati L3 05a, b e c Atti di provenienza)*

I beni in oggetto sono pervenuti alla per atto di  
mutamento di denominazione del Notaio Candiani del 03.10.2017 trascritto il 31.10.2017  
nn.111428/29253.

In occasione del sopralluogo in data 21.01.2021 è risultato che l'insieme degli immobili pignorati è utilizzato dalla ditta esecutata.

#### AVVERTENZA 5.1

Si fa presente che il primo piano del fabbricato G costituisce l'abitazione del sig. Ezio Pasqualetto che vi si trova con la sua famiglia in comodato d'uso confermato da sentenza del Tribunale di Venezia del 25.01.2011.

*(Si veda l'allegato L3 05d Sentenza)*



## Risposta al sesto punto del quesito

“(…) 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 e 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**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.

**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile del 03/03/2020, depositata in cancelleria il 03/03/2020, riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 02/03/2020 e dalle ispezioni di aggiornamento da me effettuate presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 27.11.2020 e 31.03.2021, relativamente alla ditta esecutata (ditta: risulta quanto di seguito riportato:

### 6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente.

6.1.1. Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell’istanza inoltrata via Email in data 12.02.21 di richiesta di informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile “A” (mariacristina cestonaro@giustizia.it) è pervenuta risposta, in data 23.02.21, con l’elenco dei procedimenti a carico della ditta esecutata.

*(Si veda l’allegato 06 Risposta in merito alla sussistenza di contenziosi)*

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

Nulla

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Nulla

6.3.4 Altri pesi o limitazioni d’uso.

Si ricorda che l’appartamento del corpo G è in comodato d’uso della famiglia del sig. \_\_\_\_\_ come da Sentenza del Tribunale di Venezia del 25.01.2011.

**Si veda l’avvertenza 5.1 ed il relativo allegato.**

Si ricorda altresì che parte dell’area scoperta del lotto 3 è sotto sequestro preventivo.

**Si veda l’avvertenza 8.**

*(Si veda l’allegato L3 06b Verbale di sequestro proc 711.21)*

### 6.4 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

6.2.1. Iscrizioni

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo R.G. 43703 R.P. 9704 del 21.12.2009 concesso ai rogiti di Candiani Francesco con sede in Mestre (VE) in data 17.12.2009 rep. n. 122248 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. sede PADOVA



(PD) C.F. 04300140284 per la quota di 7,2/100, BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. sede VERONA (VR) C.F. 03689960239 per la quota di 40/100, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO SOCIETA' COOPERATIVA sede CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) C.F. 00272940271 per la quota di 39,8/100, MEDIOCREDITO TRENTO ALTO ADIGE S.P.A. sede TRENTO (TN) C.F. 00108470220 per la quota di 8,5/100 e CASSA CENTRALE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST SOCIETA' PER AZIONI sede TRENTO (TN) C.F. 00232480228 per la quota di 4,5/100 contro

Importo capitale euro 10.000.000,00, importo totale euro 20.000.000,00 e durata 11 anni  
Gravante su: relativamente a immobili catasto terreni comune di Mira (VE) **Foglio 46 Particella 506**

6.2.2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

- **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 06.11.2019 nn. R.G. 36771 R.P. 25360, a favore di **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.** C.F. 001 084 70220 contro

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5572/2019 del 30/09/2019  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni colpiti: Catasto Fabbricati – MIRA

- a. **Fg. 37 mapp. 653** - Cat. D/7, R.C. €17.352,00.
- b. **Fg. 46 mapp. 376 sub 6** - Cat. D/7, R.C.€59.031,02.

Catasto Terreni– MIRA

- c. **Fg. 46 mapp. 539** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.66.39 – R.D.€ 52,12 – R.A.€ 37,72,
- d. **Fg. 46 mapp. 505** – vigneto - cl. 2 – ha 00.00.33 – R.D.€ 0,24 – R.A.€ 0,14  
ed altri beni colpiti per errore di cui all'Annotazione (Restrizione dei beni)<sup>27</sup>

- **pignoramento immobiliare** trascritto a VENEZIA in data 05/02/2020 – R.G. 3564, R. P. 2535 a favore di **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.** C.F. 001 084 70220 contro

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7878/2019 del 12/12/2019

Beni colpiti Catasto Terreni – MIRA

- c) **Fg. 46 \*mapp. 506** – semin. arbor. - cl. 2 – ha 00.32.51 – R.D. € 25, 52 – R.A. € 18,47

Catasto Fabbricati – MIRA

- d) **Fg. 26 \*mapp. 1200 sub 29** - A/3 - cl. 3 – vani 4,5 - R.C. € 395,09.  
**mapp. 1200 sub 48** - C/6 – cl. 7 – mq. 12 - R.C. € 43,38

6..2.3. *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli*<sup>28</sup>

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di € **650,00**.

<sup>27</sup> Si veda l'avvertenza 3.1 e il punto 1.

<sup>28</sup> **Nota Bene.** *Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante; pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta dall'aggiudicatario sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.*



Descrizione	a somma iscritta	b %	(a x b)	c costo fisso	d imposta di bollo	e tassa ipotecaria	Importo
Ipoteca nn. 43703/9704						€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento nn. 36771/25360				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento nn. 3564/2535				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
<b>TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE</b>							<b>€ 623,00</b>

**Costo cancellazione a carico del Lotto: in c.t. € 650,00**



## **Risposta al settimo punto del quesito**

*“(...) Indichi – ove ne ricorra il caso – l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, 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 –senza tuttavia detrarre l’importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso;*

### **7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI**

#### ***Spese condominiali***

Non pertinente.





## Risposta all'ottavo punto del quesito

*"(...) 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 esplicando 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 la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, **al netto di tali detrazioni 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 il consulente quale sia il costo a questo applicabile.*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dei Lotti si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo<sup>29</sup>. Sono stati esaminati anche alcuni comparabili<sup>30</sup> per poter applicare il metodo degli International Valuation Standards. I casi reperiti di immobili a destinazione industriale compravenduti nella zona nell'arco di tempo significativo sono risultati però molto disomogenei tra loro e rispetto agli immobili pignorati. Pertanto sono stati considerati come fonte di informazione aggiuntiva ma il metodo non è stato applicato.

### 8.2 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

L'O.M.I. (secondo semestre 2020) indica:

- per il territorio comunale di Mira (VE), Zona Periferica/ZONA ARTIGIANALE ORIAGO **NORD per i capannoni**, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq. 730,00 ed un minimo di €/mq. 580,00.

Il CTU, assunte informazioni anche dalle agenzie immobiliari e professionisti operanti nella zona di interesse, è giunto alla convinzione che i valori più congrui da assumere come riferimento per la valutazione degli specifici immobili da stimare sono:

- pari ad **€/mq. 500,00<sup>31</sup>**.

- per il territorio comunale di Mira (VE), Zona Suburbana Malcontenta **per le abitazioni civili**, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq. 1.600,00 ed un minimo di €/mq. 1.200,00.

<sup>29</sup> **Metodo sintetico comparativo** (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

<sup>30</sup> Gli **IVS** sono gli Standard di Valutazione Internazionali. Si propongono di standardizzare il metodo di stima degli immobili secondo un procedimento fissato e condiviso dall'IVSC (l'International Valuation Standard Council, fondato a Londra nel 1981 che è un'organizzazione non governativa, indipendente e non-profit.) comparando l'immobile oggetto di stima con immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato, tramite l'aggiustamento matematico e ponderato dei loro prezzi secondo le diverse caratteristiche tecnico-economiche e gli stessi **indicatori economico-estimativi** (localizzazione -zona, quartiere-, tipo di contratto-compravendita, vendita forzata, ecc.- destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, caratteri della domanda e dell'offerta, livello del prezzo di mercato, filtering (zona di pregio o degrado).

<sup>31</sup> Non è possibile, al momento, tener conto con riferimento a dati certi, dell'influenza dell'attuale situazione sanitaria ed economica sull'andamento del mercato immobiliare.



Tuttavia il CTU, assunte informazioni anche dalle agenzie immobiliari e da professionisti operanti nella zona di interesse, tenuto conto della particolare ubicazione dell'immobile in una area produttiva e della riduzione del valore a causa della mancata individuazione di un'area scoperta di pertinenza esclusiva (si veda punto 9), è giunto alla convinzione che i valori più congrui da assumere come riferimento per la valutazione degli specifici immobili da stimare sono:

- pari ad €/mq. **1.200,00**<sup>32</sup>;

- Per uffici all'interno di aziende come quella del Lotto 03 non sono riportate valutazioni

Il CTU tuttavia, assunte informazioni anche dalle agenzie immobiliari e professionisti operanti nella zona di interesse, è giunto alla convinzione che i valori più congrui da assumere come riferimento per la valutazione degli specifici immobili da stimare sono:

- pari ad €/mq. **1.500,00**<sup>33</sup>;

#### 8.4.1 LOTTO 03) – Complesso di tre capannoni industriali ed una palazzina ad uffici e residenza ed aree di pertinenza (FG 46 Partt. 376, 505, 506 e 539)

##### Capannoni industriali

Il valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 500,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione generale dei fabbricati (costruiti in un arco di tempo fra il 1973 e il 1979 con ampliamenti negli anni 90) con un **Coefficiente globale pari a 0,4** (Cf. 0,4) e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq. Mq 15.159,00 x €/mq. 500,00	= € 7.579.500,00-
- applicazione Cf 0,4 (€ 7.244.700,00 x 40%)	= € 3.031.800,00=
	€ 4.547.700,00
- riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi <sup>34</sup> e per l'immediatezza della vendita giudiziaria*	€ 454.770,00=
	€ 4.092.930,00-
- riduzione del 20% per sequestro	€ 818.586,00=
	€ 3.274.344,00

#### AVVERTENZA 8.

In data 29.01.c.a., a seguito di sopralluogo effettuato dalla Capitaneria di Porto – Sezione Guardia Costiera congiuntamente a personale dell'ARPAV di Venezia durante l'esecuzione di un decreto di perquisizione emesso dalla Procura della Repubblica di Venezia, nell'ambito del procedimento penale n. 322/21 mod 21, veniva rilevata la presenza di rifiuti pericolosi costituiti da olio minerale esausto contenuti in due fusti e di rifiuti non pericolosi su un'area di ca. 1.200 mq sottoposta a dilavamento atmosferico. Pertanto, per disposto emesso dal GIP del tribunale di Venezia il sequestro probatorio è stato convertito in sequestro preventivo.

A seguito di tale situazione il CTU non è in grado di quantificare il danno né in termini di tempo necessario allo smaltimento dei rifiuti né in termini di costo.

Nella valutazione del capannone quindi è stata considerata prudenzialmente una riduzione specifica del 20%.per l'area sottoposta a sequestro

<sup>32</sup> Non è possibile, al momento, tener conto con riferimento a dati certi, dell'influenza dell'attuale situazione sanitaria ed economica sull'andamento del mercato immobiliare.

<sup>33</sup> Non è possibile, al momento, tener conto con riferimento a dati certi, dell'influenza dell'attuale situazione sanitaria ed economica sull'andamento del mercato immobiliare. Si ritiene comunque che la presenza di un edificio ad uffici, anche se da ristrutturare, dia valore all'intera area

<sup>34</sup> Si veda anche quanto affermato riguardo lo stato di manutenzione in risposta al quesito 3 e all'incertezza sulla completa rimozione di tutto l'amianto presente nell'area.



(Si veda l'allegato L3 08 Area sottoposta a sequestro)

ID	Immobile	Sup equiv	Sup lorda	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 3: Capannoni industriali	Fg 46 Part. 376	Mq 14.489,40	Mq 14.489,40	€ 3.274.344,00	€ 3.274.344,00

Edificio G primo piano: Abitazione

Il valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 1.200,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione generale del fabbricato costruito in un arco di tempo che va dal 1973 al 1979 con un **Coefficiente globale pari a 0,5** (Cf. 0,5) e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq. Mq 185,00 x €/mq. 1.200,00 = € 222.000,00-
- applicazione Cf 0,5 (€ 214.550,00x 50%) = € 111.000,00=
- € 111.000,00
- riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi<sup>35</sup>  
e per l'immediatezza della vendita giudiziaria\* = € 3.330,00=
- € 107.670,00**

ID	Immobile	Sup equiv	Sup lorda	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 3: Edificio G P1	Fg 46 Part. 376	Mq 185,00	Mq 185,00	107.670,00	<b>107.670,00</b>

Edificio G piano terra: Uffici

Il valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. **1.500,00**, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione generale del fabbricato costruito in un arco di tempo che va dal 1973 al 1979 con un **Coefficiente globale pari a 0,6** (Cf. 0,6) e pertanto si avrà:

- superficie commerciale di mq. Mq 306,00 x €/mq. 1.500,00 = € 459.000,00-
- applicazione Cf 0,6 (€ 214.550,00x 60%) = € 275.400,00=
- € 183.600,00
- riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi<sup>36</sup>  
e per l'immediatezza della vendita giudiziaria\* = € 5.508,00=
- € 178.092,00**

ID	Immobile	Sup equiv	Sup lorda	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 3: Edificio G PT	Fg 46 Part. 376	Mq 306,50	Mq 306,50	178.383,00	<b>178.383,00</b>

Pertanto il **valore totale del lotto 3** sarà dato dalla somma dei tre valori individuati e si avrà:

<sup>35</sup> Si specifica che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento del fabbricato G o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Tuttavia la sottoscritta nella valutazione ha adottato, come criterio prudenziale, una decurtazione pari al 3% per vizi occulti, con particolare riguardo agli impianti.

<sup>36</sup> Si specifica che nel sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di inquinamento del fabbricato G o di cause e/o attività che possano averlo determinato. Tuttavia la sottoscritta nella valutazione ha adottato, come criterio prudenziale, una decurtazione pari al 3% per vizi occulti, con particolare riguardo agli impianti.



Valore dei capannoni	€ 3.274.344,00+
Valore dell'appartamento	€ 107.670,00+
Valore degli uffici	€ 178.092,00=
<b>Valore Lotto 3</b>	<b>€ 3.560.106,00</b>

- *Stato di manutenzione*

Tutti i corpi necessitano di manutenzione straordinaria. Il sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato che nel 2015 sono state rimosse le coperture in amianto dai capannoni. A tal fine ha prodotto al CTU alcune fatture (mancano però le quietanze e/o i bonifici).  
Con pratiche 2015/576 e 577 era stata richiesta l'autorizzazione ad eseguire la sostituzione dello strato di finitura delle coperture fortemente danneggiate dalla tromba d'aria del 08.07.2015.

**8.5 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.**

A seguito di consultazione del 12.04.c.a., interrogando la funzione "**Verifica esistenza attestato**" attivata dalla Regione Veneto al seguente indirizzo internet:

<https://regione.veneto.it/web/energia/prestazione-energetica-degli-edifici>  
relativamente ai beni oggetto di stima:

Comune catastale MIRA Foglio Fg 46 Part. 376 sub 6 per quanto attiene al corpo G destinato ad ufficio e abitazione.

nell'archivio telematico Regione Veneto – Sezione Energia, **risulta: "Risultato verifica: nessun risultato trovato!"**.

E' ipotizzabile una spesa di € 150 per la acquisizione del certificato di classamento energetico del bene.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Al valore del Lotto 3 indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

Detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	- € 623,00
Detrazione per variazioni catastali e sanatoria	€ 0,00
Detrazione per produzione dell'attestato di prestazione energetica	- € 300,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>	<b>- € 923,00</b>

Pertanto

Valutazione lotto 3	+€ 3.560.106,00
Detrazioni	- € 923,00
<b>TOTALE</b>	<b>+€ 3.559.183,00</b>
Arrotondamenti	+€ 817,00
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI OPERATE</b>	<b>€ 3.560.000,00</b>

Il più probabile valore del Lotto 3, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

**€ 3.560.000,00**  
**(€ tremilionicinquecentosessantamila/00)**



## Risposta al nono punto del quesito

*“(…)Nel caso si tratti 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 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.*”

### 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

I beni pignorati di cui alla certificazione notarile (in data 03.03.2020), e alla trascrizione del pignoramento in data 05.02.2020 ai nn. R.G. 3564 e R.P. 2535), sono colpiti per **la quota di 1/1 della piena proprietà della ditta esecutata** e pertanto il valore del Lotto 1 è stato stimato per l'intero.

Il lotto 3 non è ulteriormente divisibile allo stato attuale senza un frazionamento: solo in tal caso l'appartamento al primo piano del corpo G potrebbe essere separato ed avere riconosciuta un'area di pertinenza esclusiva (come nell'uso di fatto).



## Risposta al decimo punto del quesito

*“(...) 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*

### 10 ALLEGATI

- All. L3 03a Estratto di mappa *Fg. 46 Particelle 376, 539, 506, 505*
  - All. L3 03b Inquadramento generale
  - All. L3 03c Visura per immobile Catasto Fabbricati e Terreni *Fg. 46 Particella 376*
  - All. L3 03d Visura per immobile Catasto Terreni *Fg. 46 Particella 539*
  - All. L3 03e Visura per immobile Catasto Terreni *Fg. 46 Particella 506*
  - All. L3 03f Visura per immobile Catasto Terreni *Fg. 46 Particella 505*
  - All. L3 03g Planimetrie catastali *Fg. 46 Particella 376*
  - All. L3 03h Documentazione fotografica corpi
  - All. L3 03i Documentazione fotografica della palazzina G
  - All. L3 03l Documentazione fotografica stato manutenzione All. L3 03l
  - All. L3 03m Documentazione fotografica dello scoperto
  - All. L3 04a Autorizzazione 99 181
  - All. L3 04b Autorizzazione di agibilità pos. 99 181
  - All. L3 04c Collaudo statico
  - All. L3 05a Atto di provenienza mapp 376
  - All. L3 05b Atto di provenienza mapp. 539
  - All. L3 05c Atto di provenienza mapp. 505 e 506
  - All. L3 05d Sentenza
- All. 6 Contenziosi
- All. L3 06b Verbale di sequestro proc 711.21
  - All. L3 08 Area sottoposta a sequestro



## **Risposta all'undicesimo punto del quesito**

*“(...) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.*

### **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

La ditta esecutata risulta costituita da persona giuridica che ha acquisito gli immobili pignorati ad uso produttivo agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; pertanto la vendita ricade in ambito IVA.



## Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(…) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- valore attribuito”.

### 12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

#### LOTTO 03) – FG 46 Partt. 376, 505, 506 e 539

*Diritto reale staggito*      *Diritto di piena proprietà di **Complesso di tre capannoni industriali ed una palazzina ad uffici e residenza** ed aree di pertinenza*

*Quota di proprietà*      *Intera piena proprietà.*

*Identificativo catastale*      *CATASTO FABBRICATI – **Fg. 46 Particella 376**, sub 6, Zona Cens. --, Micro zona --- Cat. D/7, Classe ---, Consistenza ---, superficie catastale totale ---, Rendita € 59.031,02, via ROMEA 108, piano S1-T-1*

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 376**, sub ---, Porz. ---, Qualità Classe Ente urbano, Superficie ha are ca 3 70 72, Deduz. ---, Reddito Dominicale Agrario. --

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 505**, sub ---, Porz. ---, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie ha are ca 00 33, Deduz. A37, Reddito Dominicale Euro 0,24, Agrario Euro 0,14.

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 506**, sub ---, Porz. ---, Qualità SEMIN. ARBOR., Classe 2, Superficie ha are ca 32 51, Deduz. A37, Reddito Dominicale

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

CATASTO TERRENI – **Fg. 46 Particella 539**, sub ---, Porz. ---, Qualità SEMIN. ARBOR., Classe 2, Superficie ha are ca 66 39, Deduz. A37, Reddito Dominicale Euro 52,12, Agrario Euro 37,72.

Intestata a:

Proprietà per: 1/1

*Valore attribuito (al netto delle detrazioni)*

Il VALORE DI STIMA del lotto 3 considerato libero da persone e cose, è pari in c.t. a:

**€ 3.560.000,00**

**(€ tremilionicinquecentosessantamila/00)**

#### **AVVERTENZE:**

Si vedano le avvertenze riportate al punto: **3.4.1A, 3.4.1B, 4.1, 4.2, 5.1 e 8.**





Data generazione:  
21-04-2021 21:04

*firmato digitalmente*



**Tribunale di Venezia**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Promossa da:* **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.**  
*Contro*

*N° Gen. Rep.* **E. I. 375.19**

*Giudice dell'esecuzione:* **dott.ssa Martina Gasparini**

*Udienza del:* 15/06/2021

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE depositata il 22.04.2021 E.I. 375.19**

**LOTTO 01) – Appartamento con autorimessa FG 26 Part. 1200 sub 29 e sub 48**

Immobile sito in Mira (VE), via della Segheria 22

**LOTTO 02) – Capannone industriale FG 37 Part. 653**

Immobile sito in Mira (VE), Via Maestri del lavoro

**LOTTO 03) – Complesso di tre capannoni industriali ed una palazzina ad uffici e residenza ed aree di pertinenza**

**FG 46 Partt. 376, 505, 506 e 539**

Immobili siti in Mira (VE), Strada Statale Romea 108, angolo via Onari

*Esperto della stima:*

arch. Francesca Vergine

***Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Venezia***

via G. Marconi n° 3

30034 MIRA (VE)

cell 335 7077919

e-mail: francesca.vergine@archiworldpec.it

francesca.vergine@hotmail.it



La sottoscritta arch. Francesca Vergine, in qualità di CTU incaricato per la E.I 375.19 e per la E.I. 11/2020 riunita alla 375.19, integra la propria relazione peritale depositata il 22.04. u.s., con le seguenti note.

In relazione alle risposte al sesto punto del quesito per i lotti 2 e 3 individuati dal CTU per la presente esecuzione immobiliare si specifica che:

**Tutti i beni sia del lotto 2 che del lotto 3** sono gravati da Ipoteca nn. 43703/9704. Pertanto oggetto dell'ipoteca iscritta a Venezia in data 21.12.2009 ai nn.43703/9704 sono i seguenti beni: Fg 37 mapp. 653, Fg 46 mapp. 376 sub 6, 505, 506 e 539 e quindi gli interi lotti 2 e 3 (e **non il solo bene Fg 46 mapp. 506**). Tale precisazione è relativa alle pagg. 18, 32 e 54 della relazione depositata.

Tale specificazione non è stata fornita nelle certificazioni ventennali in quanto nessuna delle due riportava l'elenco completo dei beni pignorati, elenco completo che risulta dalla riunione della esecuzione immobiliare 11.2020 alla E.I. 375.19.

*Si veda l'allegata Nota di Trascrizione nn. 43703/9704*

Si precisa inoltre che, relativamente all'unità negoziale 2, il diritto di proprietà non è più di proprietà superficaria, come indicato nella suddetta Nota di Trascrizione, ma di **piena proprietà** come da Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (Reg. Part. 18310 Reg. Gen. 30224) meglio descritto nella risposta al punto 5 del quesito relativamente al lotto 2 e nell'allegato L2 05.

Per tutte le altre considerazioni relative al punto 6 del quesito si rinvia alla relazione depositata.

Data generazione: 28-04-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Vergine**  
(firmato digitalmente)

