

Tribunale di Venezia  
Liquidazione Giudiziale

**XXXXX** Srl

N° Gen. Rep. 41/2023

Dott.ssa IVANA MORANDIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO  
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001: Terreno



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia  
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q  
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia  
Telefono: 041721126  
Email: info@minoiaarchitetto.it  
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

Bene: via Rivale - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036

Descrizione generica: Terreno

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: via Rivale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Ipoteca Iscritto a Padova in data 06/10/2021 ai nn. 42750/7524

Conc. amministrativa/riscossione annotata

a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione

contro XXXXXX S.r.l.;

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 492.806,16;

Importo capitale: € 246.403,08;

Valore lotto:

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

€ 5.250,00

## INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	02
QUESITO	04
PREMESSA	06
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	07
GENERALITÀ DELLA PROPRIETA'	07
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	07
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	08
STATO DI POSSESSO E USO	08
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	09
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	10
DIVISIBILITÀ	11
ELENCO ALLEGATI	11
IMPOSTA DI REGISTRO	12
SCHEMA DI VENDITA	12

## QUESITI

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

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;  
  
8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

## Premessa

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

Santa Maria Di Sala (VE)  
via Rivale

Lotto: 001

Risposta al primo punto del quesito  
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

Risposta al secondo punto del quesito  
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:  
XXXXX S.r.l. Codice fiscale: XXXXXXXX

Risposta al terzo punto del quesito  
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: artigianali e industriali normale  
Area urbanistica: D Produttiva di completamento a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Identificativo corpo: A.  
sito in via Rivale

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di XXXXXX S.r.l.  
Piena proprietà  
Cod. Fiscale: 0XXXXXX

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

XXXXXXX S.r.l. CF XXXXXXXX,

Comune Santa Maria di Sala, foglio 12, particella 173, subalterno 9, via rivale, consistenza 105 mq

Derivante da:

frazionamento del 04/11/2003 Pratica n. 222815 in atti dal 04/11/2003 (n. 22753.1/2003

Confini: Il terreno confina a nord e a ovest con il sub 3 a est con via Rivale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

4. *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 70 del 16.12.2019
Zona omogenea:	D Destinate ad attività produttive di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.8_Zna D Destinate ad attività produttive di completamento; L'area è soggetta a tutela ai sensi del d. lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare: « art. 142 lettera m) [...] zone di interesse archeologico [...]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00	€ 50,00
		105,00		105,00	

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

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1 proprietario/i

Ante ventennio al 08/01/2008.

In forza di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società;

Trascritto a Padova, in data 08/01/2008, ai nn. 877/483.

Titolare/Proprietario:

XXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/6  
XXXXX Codice fiscale XXXXX  
Per la quota di 1/6

XXXXX Codice fiscale XXXXX  
Per la quota di 1/3

XXXXX Codice fiscale XXXXXX  
Per la quota di 1/9

XXXXX Codice fiscale XXXXXX  
Per la quota di 1/9

XXXXX Codice fiscale XXXXXXXX  
Per la quota di 1/9  
Dal 08/01/2008 al 08/08/2008.  
In forza di atto di compravendita;  
Trascritto a Padova, in data 08/08/2008, ai nn. 36248/20849.

Identificativo corpo: A  
sito in Santa Maria Di Sala (VE), via Rivale Libero

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

- 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:
- 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.
  - 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.
  - 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.
  - 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.
- 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- 6.2.1 *Iscrizioni:*  
Ipoteca Iscritto a Padova in data 06/10/2021 ai nn. 42750/7524  
Conc. amministrativa/riscossione annotata  
a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione  
contro Unimec S.r.l.;  
Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;  
Importo ipoteca: € 492.806,16;  
Importo capitale: € 246.403,08.
  - 6.2.2 *Pignoramenti:*  
Nessuna.

## 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## Risposta al punto settimo del quesito

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

## Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Nessuna.**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1. Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

## 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mirano, Santa Maria di Sala;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): € 50,00/mq.

## 8.3. Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	105,00	€ 50,00	€ 5.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.250,00
Valore corpo	€ 5.250,00
Valore complessivo intero	€ 5.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.250,00
Valore di stima	€ 5.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		105,00	€ 5.250,00	€ 5.250,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 0,0

Totale costi di cancellazione: € 0,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.250,00

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Il bene non è divisibile

## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

01\_NCEU Visura

02\_NCEU Mappa

03\_NCEU Elaborato Planimetrico

04\_NCEU Elaborato Planimetrico

05\_Variante PI DCC 70\_2019

06\_Variante PI Estratto 5000

07\_Variante PI NTO

08\_Certificato di Destinazione Urbanistica

09\_RRII Visure

Risposta all'undicesimo punto del quesito  
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta a IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito  
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di XXXXXXXX Srl - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto</u> XXXXXXX S.r.l. CF XXXXXXXXX, Comune Santa Maria di Sala, foglio 12, particella 173, subalterno 9, indirizzo via Rivale, consistenza 105 mq.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  <span style="float: right;">€ 5.250,00</span>

Data generazione:  
14-03-2024 17:03

