
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTRUM ITALIA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **21/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - UNITA' IMMOBILIARE AD USO
RISTORANTE

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Corpo UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE: Santa Maria Di Sala (VE), VIA MUSON 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà di , Amministratrice unica -
Cod. Fiscale: - Sec

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro Derivante da: ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/01/2025 ai nn. 2775/1997;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro ; Derivante da:
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1240000; Importo capitale: € 620000; Iscrit-
to/trascritto a VENEZIA in data 10/07/2020 ai nn. 22081/4032

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 715.935,00**
cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando 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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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.

Beni in Santa Maria Di Sala (VE)
Località/Frazione

Lotto: 001 - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Si evidenzia tuttavia che non risulta essere stato trascritto atto del notaio Stefano Bandieramonte del 28/02/2018 repertorio n. 80656 che ha comportato il mutamento di denominazione e/o ragione sociale da _____ a _____ fermo restando il codice fiscale.

Di tale aspetto, contenuto nella certificazione notarile ventennale della procedura, si è effettuata richiesta di chiarimenti al Notaio Rolando Laura con mail in data 21/07/2025 di cui però alla data odierna non si è ricevuto riscontro.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzione principale di villa di origine ottocentesca denominata *Villa Orsoni* e sviluppata su due livelli fuori terra e corredata sul fronte nord e sud da scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare ad uso commerciale è sita in Santa Maria di Sala, Via Muson 18 e risulta identificata al NCEU di Venezia in Comune di Santa Maria di Sala, fg. 2 part. 149 sub. 31.

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE, S.M. DI SALA, VIA MUSON 18.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Santa Maria Di Sala (VE), VIA MUSON 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione:

----- Proprieta' 1/1,
 foglio 2, particella 149, subalterno 31,
 indirizzo VIA MUSON N. 18, piano T-1, comune SANTA MARIA DI SALA,
 categoria D/8, rendita € 5327,80

Al fine di verificare la conformità catastale dell'unità immobiliare il sottoscritto CTU procedeva con il richiedere la planimetria catastale dell'unità immobiliare a mezzo del data base dell'Agenzia delle Entrate. Successivamente si procedeva con l'effettuare il sopralluogo e il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Dal confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale si riscontrava quanto segue:

PIANO TERRA: Si rilevano lievi difformità interne, nello specifico non si rileva partizione interna tra il vano sala in veranda e l'ingresso mentre si rileva partizione tra disimpegno e ripostiglio e partizione di tamponamento della valesana nella zona vendita prodotti. Infine non risulta rappresentata scala interna di collegamento con il piano primo Ovest.

PIANO 1° OVEST: Si rileva la non conformità del primo vano deposito a nord che risulta frazionato in due vani principali e due corridoi. Si segnala che la porzione al piano primo ovest si trova allo stato grezzo ed i lavori non sono stati ultimati.

PIANO 1° EST: Si rileva formazione di partizione tra disimpegno ed ingresso e la mancata realizzazione di partizione tra anti e spogliatoio addetti

Al fine di conformare la situazione catastale si prevede la redazione della nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare sub. 31, possibilmente dopo l'ultimazione delle lavorazioni al piano 1° Ovest, con un costo stimato di euro 1.500,00 euro.

Si evidenzia come la planimetria catastale anche sulla destinazione d'uso dei locali dovrà recepire l'ultimo titolo edilizio legittimante ovvero SCIA n. 7933-9 del 12/05/2023 e per la porzione al piano primo lato ovest la SCIA n. 7933-5 del 15/02/2018.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

difformità partizioni interne sia al piano terra che al piano primo
 si prevede nuova planimetria catastale con un costo di € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7933

Intestazione: CONTI MARIA GRAZIA

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: cambio destinazione d'uso da residenziale/agricolo a pubblico esercizio con modifiche

interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/10/2002 al n. di prot. 7933

Numero pratica: 7933/4

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ultimazione opere di cui alla DIA n. 7933 del 08/10/2002

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/10/2017 al n. di prot. 17727

Numero pratica: 7933/5

Intestazione: 1

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/02/2018 al n. di prot. 22206

Numero pratica: 7933/2

Intestazione: HYPO ALPE ADRIA BANK SPA

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/2005 al n. di prot. 16394

Numero pratica: 7933/6

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/06/2020 al n. di prot. 6223

Numero pratica: 7933/3

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/09/2017 al n. di prot. 15968

Numero pratica: 7933/7

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: modifiche prospettica in variante, modifiche interne con completamento opere

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/06/2020 al n. di prot. 12592

Numero pratica: 7933/9

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: modifiche prospettica in variante, modifiche interne con completamento opere

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/05/2023 al n. di prot. 4581-4583

4.1.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile di cui trattasi il sottoscritto CTU ha effettuato accesso atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Santa Maria di Sala rilevando come in merito all'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si rilevino una molteplicità di pratiche edilizie di cui vengono sopra elencate quelle più recenti.

Dalla visione di tali pratiche si indica che l'ultimo titolo legittimante risulti la SCIA n. 7933/9 prot. 4581-4583 del 12/05/2023 ad eccezione del piano primo ovest che risulta non essere stato interessato da tale pratiche e risulta invece legittimato dalla SCIA n. 7933/5 prot. 22206 del 15/02/2018.

Il bene presenta anche agibilità parziale prot. 13795 del 10.06.2021, agibilità che tuttavia non ha riguardato appunto la porzione al piano primo ovest.

Dall'analisi di tali pratiche edilizie si rileva la sostanziale conformità dei luoghi agli atti legittimanti a meno di lievi difformità interne, assenza e aggiunta di alcune partizioni al piano terra ed al piano primo, oltre alla mancata realizzazione di foro porta al piano terra sul fronte est.

Si rilevano al piano 1° uso improprio (di tipo abitativo) dei locali che tuttavia a giudizio dello scrivente CTU possono essere facilmente ricondotti alle destinazioni d'uso legittime.

Tali difformità appaiono conformabili e/o sanabili, con un costo stimato di euro 7.000 onnicomprensivi.

Si evidenzia come il bene risulti ricadere in area sottoposta a vincolo fluviale soggetta alla disciplina del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004, art. 142 c.1, lett. c), ed in area sottoposta a vincolo paesaggistico per la presenza della zona di interesse archeologico "Agro Centuriato (PTRC)" soggetta alla disciplina del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004, art. 142 c.1, lett. m);

Si evidenzia come possano emergere difformità a seguito di accurato rilievo metrico dei luoghi e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato, non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne e forometrica

Regolarizzabili mediante: sanatoria/opere di conformazione

demolizione/sanatoria: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

4.1.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Adottato:	piano degli interventi di adeguamento del P.R.G. al P.A.T
In forza della delibera:	n. 70 del 16.12.2019
Zona omogenea:	E2/B ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	CAPO IV – DISPOSIZIONI SULLA TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto
UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE, SANTA MARIA DI SALA, VIA MUSON 18**

Trattasi di unità immobiliare ad uso ristorante con sviluppo terra/cielo corredata di scoperto ad uso esclusivo sul fronte nord prospiciente Via Muson e sul fronte sud.

Il bene risulta contiguo con altra unità immobiliare posta sull'angolo sud/ovest del fabbricato e di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare risulta identificata presso il catasto fabbricati di Venezia, in Comune di Santa Maria di Sala, foglio 2, particella 149 sub. 31.

L'accesso carraio e pedonale avviene da Via Muson al civico 18, dal quale si accede alla particella identificata al sub. 29 e sulla quale grava a favore del bene di cui trattasi servitù di passaggio costituita con atto del Notaio Matteo Ceolin in data 30/06/2020 rep. 4087.

Il bene è posto in località Stigliano porzione semi-periferica del territorio comunale di Santa Maria di Sala con accesso come detto da Via Muson e quindi a circa 450 metri dall'importante arteria strada regionale 515 Noalese (SR 515) che collega Treviso a Padova.

La località ove è ubicato il bene risulta a prevalente carattere agricolo e residenziale con assenza di attività commerciali e/o servizi nelle immediate vicinanze che sono ubicati a circa 3 km di distanza. Risulta presente servizio di trasporto pubblico lungo la strada regionale Noalese posta come detto a circa 450 metri.

Il bene presenta esternamente prospetti intonacati e tinteggiati al civile, che risultano in buono stato conservativo sul fronte sud mentre in carente stato manutentivo sui restanti fronti. La struttura verticale è costituita prevalentemente in muratura ed i solai risultano parzialmente lignei e parzialmente in latero cemento.

Il bene si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive con un buon grado di finiture e dotazioni impiantistiche.

Si evidenzia come il piano primo lato ovest risulti allo stato grezzo e per tale motivo verrà effettuato dal valore di stima la detrazione del costo necessario per l'ultimazione dei locali, per il quale si stima un costo minimo di euro 96.000 (160,35 mq x 600 euro/mq).

L'unità immobiliare ad uso ristorante si sviluppa fondamentalmente attraverso 3 aree distinte, l'area principale è destinata a ristorante ed occupa quasi interamente il piano terra e si compone di ampia sala veranda per la somministrazione, cucina, ulteriore sala somministrazione, una zona vendita prodotti e tutta una serie di vani accessori quali depositi, magazzini, celle frigo, dispense oltre ovviamente a servizi igienici. Ulteriore area è ubicata sul fronte ovest parzialmente al piano terra con ingresso e reception per poi svilupparsi al piano primo con aula didattica, sala riunioni, magazzini, ripostigli e servizi igienici. Infine ultima area si sviluppa al piano 1° sul fronte Ovest, con accesso da ulteriore vano scala interno, con la presenza di 2 studi per riprese tv, ripostiglio, disimpegni, spogliatoio, servizi igienici e terrazza esterna. L'unità immobiliare risulta, come già indicato, corredata di cortile interno sul fronte nord e scoperto esclusivo sul fronte sud.

Il piano terra presenta una altezza interna di 2,72 m ad eccezione della sala somministrazione posta nell'angolo sud/ovest che presenta altezza di m 3,35. Al piano primo est si rileva una altezza interna di circa 2,75 m mentre al piano primo ovest si rilevano diverse altezze interne con altezza minima di m 2,84 e altezza massima di m 3,56.

I serramenti risultano in alluminio con vetrocamera, il riscaldamento presenta tre caldaie alimentate a GPL e risulta di tipo misto ovvero a pavimento in alcune zone e ventilconvettori in altre. I pavimenti risultano in cemento elicotterato al piano terra e lignei al piano primo lato Est.

Il bene risulta inoltre dotato di impianto di climatizzazione estiva/invernale e impianto elettrico il tutto in buone condizioni manutentive.

Si sottolinea ulteriormente con il piano primo lato ovest risulti allo stato grezzo, sprovvisto di serramenti esterni e pavimentazioni, con contropareti in cartongesso senza finitura superficiale. In merito al dettaglio delle superfici dei locali, vista la complessità dei luoghi, si rimanda alla tabella riportata più avanti.

La superficie commerciale complessiva del ristorante comprensiva dello scoperto esclusivo e di tutti i vani

accessori risulta essere pari complessivamente a mq 651,40.

La superficie commerciale risulta calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e UNI 10750:2005 comprensiva dei muri interni, dei muri perimetrali considerati al 50% se in comune con altre unità e nel considerare al 50% la superficie dei locali accessori posti in parte al piano terra ed in parte al piano primo, al 30% della superficie della terrazza mentre infine la superficie dello scoperto esclusivo viene valutata nella misura del 10% fino al raggiungimento della superficie commerciale del fabbricato principale e nella misura del 2% per la superficie eccedente.

Il computo delle superfici viene meglio riepilogato nella tabella di seguito riportata:

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
RISTORANTE SUB. 31				
piano terra				
ingresso	44,48	245,71	1,00	245,71
sala	25,88			
disimpegno	5,14			
ripostiglio	3,10			
vano scala	6,74			
cucina	40,03			
zona vendita	34,88			
corridoio	5,19			
anti wc	3,50			
wc	4,64			
wc	2,82			
sala somministr.az.	35,24			
disimpegno	14,70	143,67	0,50	71,84
ripostiglio	7,85			
reception	8,29			
deposito	13,91			
area confez.	10,59			
zona confez.	6,13			
centrale termica	3,71			
lavaggio	9,92			
anti wc	1,53			
wc	1,71			
dispensa	5,56			
spogliatoio	7,11			
dispensa	11,09			
celle frigo	12,41			
tot. Parz	326,15	-	-	317,55
scoperto nord	66,05	66,05	0,10	6,61
scoperto sud	109,72	109,72	0,10	10,97
TOTALE PIANO TERRA				335,12

piano 1° Est				
ingresso	10,69	82,90	1,00	82,90
ripostiglio	12,98			
ufficio	35,69			
anti wc	1,05			
ripostiglio	4,48			
wc	8,10			
disimpegno	3,83	138,43	0,50	69,22
spogliatoio	21,43			
anti wc	14,66			
wc	6,60			
magazzino	40,34			
ripostiglio	2,69			
magazzino	30,53			
TOTALE PIANO PRIMO LATO EST				152,12
piano 1° Ovest				
dis/spogliatoio/rip	35,58	160,35	1,00	160,35
sala riprese tv	34,92			
sala riprese tv	51,79			
wc	2,38			
anti wc	3,16			
ripostiglio	4,35			
terrazza	12,70	12,70	0,30	3,81
TOTALE PIANO PRIMO LATO OVEST				164,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RISTORANTE SUB. 31				651,40

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.sede in UDINE (UD) 01452770306* (1) Proprieta' 1/1 fino al 01/12/2010 **proprietario/i ante ventennio al 01/12/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Paone, in data 31/10/2002, ai nn. 50350; trascritto a PADOVA, in data 08/11/2002, ai nn. 47372/32312.

Titolare/Proprietario: 1 Proprieta' 1/1 dal 01/12/2010 al 28/02/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Alberto Amodio, in data 01/12/2010, ai nn. 200063/47001; trascritto a UDINE, in data 14/12/2010, ai nn. 47934/27897.

Titolare/Proprietario: Proprieta' 1/1 dal 28/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di

notaio Stefano Bandieramonte, in data 28/02/2018, ai nn. 80656; registrato a Venezia, in data 01/03/2018, ai nn. 2463.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro _____, Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/01/2025 ai nn. 2775/1997;

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro _____; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1240000; Importo capitale: € 620000 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/07/2020 ai nn. 22081/4032

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Trattasi di un'unica unità immobiliare ad uso ristorante con sviluppo terra-cielo e non costituita in condominio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

il bene risulti ricadere in area sottoposta a vincolo fluviale soggetta alla disciplina del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004, art. 142 c.1, lett. c), ed in area sottoposta a vincolo paesaggistico per la presenza della zona di interesse archeologico "Agro Centuriato (PTRC)" soggetta alla disciplina del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004, art. 142 c.1, lett. m);

Servitù attiva di accesso sulla paricella 149 sub, 29

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una

scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

$val. : p = val.x : px$

da cui :

$val.x = val p x$

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetti di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del mercato immobiliare:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: SANTA MARIA DI SALA

Fascia/zona: Suburbana/STIGLIANO%20E%20VETERNIGO

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1200	1700	L			

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1150	1550	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1150	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1750	L			
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L			

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 803.530,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ristorante	651,40	€ 1.400,00	€ 911.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 911.960,00
Valore Finale	€ 911.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE, S.M. DI SALA, VIA MUSON 18	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	651,40	€ 911.960,00	€ 911.960,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	- € 91.196,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 8.500,00
opere di completamento del piano 1° Ovest (160,35 x 600 €/mq)	- € 96.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE, S.M. DI SALA, VIA MUSON 18

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 715.935,00
--	---------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - CODICE

IDENTIFICATIVO: 44758/2020 VALIDO FINO AL: 23/06/2030

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Stante la natura del bene si ritiene lo stesso comodamente divisibile sebbene necessiti intervento impiantistico ed edilizio rilevante con rispettive servitù reciproche tra le unità immobiliari generate.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALLEGATO 1. Visure catastali;
- ALLEGATO 2. Elaborato planimetrico ed estratto mappa;
- ALLEGATO 3. Planimetria catastale sub. 31;
- ALLEGATO 4. SCIA n.7933-5 del 15.02.2018 prot. 22206 del 19.12.2017;
- ALLEGATO 5. SCIA n.7933-9 del 12.05.2023 prot. 4581 del 24.02.2023 + AUT. BB.AA;
- ALLEGATO 6. AGIBILITA' PARZIALE prot. 13795 del 10.06.2021;
- ALLEGATO 7. Estratto Piano degli Interventi;
- ALLEGATO 8. Scheda n. 5 Villa Orsoni – vincolo;
- ALLEGATO 9. Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 10. Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 11. Attestato di Prestazione Energetica;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattasi di bene in ditta a un soggetto giuridico pertanto, per quanto noto, la vendita sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE, S.M. DI SALA, VIA MUSON 18: 1/1 di : - Piena proprietà

Identificativo catastale	Corpo UNITA' IMMOBILIARE AD USO RISTORANTE, S.M. DI SALA, VIA MUSON 18: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Proprieta' 1/1, foglio 2, particella 149, subalterno 31, indirizzo VIA MUSON N. 18, piano T-1, comune SANTA MARIA DI SALA, categoria D/8, rendita € 5327,80
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 715.935,00 €

Data generazione:
30-07-2025 16:07

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely



