
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Numero 02/2025

Debitore:

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara PITINARI**

Gestore della Crisi e Liquidatore: **Dott.ssa Giorgia TOFFANELLO**



Pianiga (VENEZIA) Via Patriarcato, civ 64/1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di giudizio di stima immobiliare

Lotto unico 001) TRATTASI DI CAPANNONE ARTIGIANALE SU LOTTO DI TERRENO IN UNICO CORPO, SITO IN PIANIGA (Venezia), VIA PATRIARCATO, CIV. 64/1 DI CUI AL N.C.E.U. FG. 2, PARTICELLA 108/11 GRAFFATA AL MAPPALE 444, CATEGORIA C/3, cl. 3, CONSISTENZA mq. 164, SUPERFICIE CATASTALE 285 mq, RENDITA € 262,57.

Esperto alla stima: Geometra Roberta Sorato

Codice fiscale: SRT RRT 71P59 F241S

Partita IVA: 03895610271

Studio in: Via Provinciale Nord, 119/1 - 30030 FOSSO' (Venezia)

Email: soratoroberta@libero.it

Pec: roberta.sorato@geopec.it

Riassunto perizia

LOTTO unico 001

Identificativo Lotto: 001 – Lotto Unico – capannone artigianale, su lotto di terreno in unico corpo sito in Pianiga (Venezia), via Patriarcato, civ. 64/1, di cui al N.C.E.U. Fg. 2, particella 108 sub 11 graffata al mappale 444, cat. C/3, cl. 3, consistenza mq. 164, Sup.Cat. 285 mq,

Rendita € 262,57, via Patriarcato, piano T.

Corpo: Via Patriarcato, civico 64/1, Pianiga (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:
intera proprietà (1/1) in capo a:

nato a _____ c.f. _____ residente a _____

_____ (allegato certificato di stato civile).

Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri a carico di _____

- **12.08.2019, nn. 34.578/6.072:** ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario in data 07.08.2019 a rogito del Notaio Michele Giardina di cui al rep. 122614. Della durata di anni 15 per la somma totale di € 117.000,00 a favore di Centromarca Banca contro _____ viene dato in garanzia il bene di cui alla presente relazione di stima.
- **28.07.2022, nn. 32.304/6366:** ipoteca amministrativa in forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso in data 27.07.2022 rep. 4299 dall'Agenzia delle Entrate. Per la somma totale di € 66.758,50, contro _____ viene colpito l'intero bene oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Trascrizioni pregiudizievoli:

- **12.02.2025 nn. 4.860/3.448:** sentenza di apertura liquidazione controllata emessa in data 09.01.2025 dal Tribunale di Venezia di cui al rep. 7/2025 a favore della massa dei creditori del Signor SVEGLIA _____, contro _____, che colpisce la particella 444 del Fg.2 del Comune di Pianiga.
- **22.09.2025 nn. 35.927/25.079:** nota di rettifica della trascrizione di sentenza di apertura liquidazione controllata emessa in data 09.01.2025 dal Tribunale di Venezia di cui al rep. 7/2025 a favore della massa dei creditori del _____, contro _____, con indicazione anche della particella 108 sub 11, oltre alla particella 444 del Fg.2 del Comune di Pianiga.

Valore lotto (intero):

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 78.206,79=

Sommario

LOTTO 001 –lotto unico-

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 06
II° quesito – Generalità debitori	pag. 06
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 06
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 08
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 11
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 12
VII° quesito – Vizi occulti, spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 12
VIII° quesito – Valutazione	pag. 13
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 14
X° quesito – Elenco allegati	pag. 14
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 14
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 14

Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni oggetto di fallimento 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 della società fallita;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del fallimento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo 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;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica 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 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;
6. Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'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 resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con l'atto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia –**senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima**-, le eventuali cause in corso;
 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 metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli

Rapporto di stima Liquidazione Controllata n. 2/2025

adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;

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

Premessa:

Con richiesta di nomina del Liquidatore Dr.ssa Giorgia TOFFANELLO in data 29/04/2025 per la procedura di Liquidazione Controllata n. 02/2025 autorizzata con provvedimento in data 04.05.2025 dal Signor G.D. Dr.ssa Sara Pitinari del Tribunale di Venezia, il medesimo nominava la sottoscritta Geometra Roberta Sorato – iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.459 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili in capo al debitore istante. La scrivente procedeva pertanto alla stima del bene ubicato nel Comune Pianiga, Via Patriarcato, civ. 64/1 dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta. In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianiga, nonché sopralluogo presso l'immobile da stimare in data 19.06.2025 e in data 31.07.2025, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

LOTTO unico 001 Bene in Pianiga (Venezia) Via Patriarcato, civ. 64/1
--

001 – Lotto Unico – capannone artigianale, su lotto di terreno in unico corpo sito in Pianiga (Venezia), via Patriarcato, civ. 64/1, di cui al N.C.E.U. Fg. 2, particella 108 sub 11 graffata al mappale 444, cat. C/3, cl. 3, consistenza mq. 164, Sup.Cat. 285 mq, Rendita € 262,57, via Patriarcato, piano T.

Risposta al primo punto del quesito

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

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

In ogni caso la scrivente ha analizzato i titoli di acquisto intervenuti nell'ultimo ventennio ed ha constatato il corretto avvicendamento della proprietà. Nello specifico:

- con atto di compravendita in data 11.12.2001, Notaio Giulio Argenti, rep. 106762, trascritto a Padova il 27.12.2001 ai nn. 52.773/34.915 vende e trasferisce in piena proprietà alla Hypo Alpe Adria Bank spa il bene immobile in Comune di Pianiga, via Patriarcato, c.n. 64 e precisamente: N.C.E.U., Fg. 2, mappale 108 sub 10 (laboratorio in piani terreno e primo in due distinti corpi di fabbrica, con scoperto esclusivo di pertinenza): Catasto Terreni, Fg. 2, mappale 410 sem. arb. di mq. 715. Con il medesimo atto il Signor ostituisce servitù di passaggio per l'accesso agli immobili a carico della contigua sua proprietà mappali 108 sub. 7 e 8 – servitù da esercitarsi lungo il confine sud per la larghezza di mt. 5.
- con atto di compravendita in data 19.10.2011, Notaio Michele Giardina, rep. 118.654, trascritto a Padova il 24.10.2011 ai nn. 38.890/24.188 la società Hypo Aple Adria spa vende quale titolare dell'impresa individuale ¹ bene immobile in Pianiga via Patriarcato, costituito da un laboratorio su due piani con scoperto esclusivo, eretto su porzione di area mappale n. 108. E.U di mq. 1110 e sull'area di pertinenza esclusiva mappale n. 444 E.U di mq. 715, così identificata in catasto fabbricati Fg.2, mappale n. 108/11-444 (graffati), cat. C/3, cl. 3, mq. 164.

In seguito a variazione nel classamento catastale, in data 01.03.2005 n. protocollo VE 0056889, il mappale 108/10 ha assunto la nuova numerazione: mappale 108/11-444.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità del debitore, codice fiscale.

Debitore:

- nato a - piena proprietà.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione del bene e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



Rapporto di stima Liquidazione Controllata n. 2/2025

L'immobile è sito in Pianiga, via Patriarcato, civico 64/1.

Caratteristiche zona: La zona si trova nell'area semiperiferica del tessuto urbano di Pianiga: ambiente tranquillo, ben collegato al centro urbano di Pianiga, con traffico locale moderato e servizi a breve distanza

Area urbanistica: Zona prevalentemente agricola con bassa densità di traffico.

Servizi presenti nella zona: Presenza di attività residenziali.

Servizi offerti dalla zona: Il vicino centro di Pianiga offre servizi essenziali per uso quotidiano: negozi alimentari, farmacia, uffici postali e bancari, scuole e fermate autobus per collegamenti verso Padova, Venezia e località limitrofe.

Caratteristiche zone limitrofe: Le frazioni limitrofe (Cazzago, Mellaredo, Rivale) sono caratterizzate da edificazione a media densità residenziale, con villette e piccole palazzine, zone verdi artigianali e industriali.

Attrazioni paesaggistiche: Il territorio rurale circostante è attraversato da aree agricole tradizionali a centuriazione romana e filari di campi aperti. Non vi sono attrazioni paesaggistiche note di rilievo immediato nei pressi specifici di via Patriarcato

Attrazioni storiche: Nei dintorni si trovano edifici storici come:

Villa Querini Calzavara Pinton, sede della biblioteca comunale, restaurata e aperta occasionalmente al pubblico.

Villa Viterbi a Mellaredo (XVI sec.), e la **Chiesa parrocchiale di San Martino Vescovo** (XIII sec.) a Pianiga Capoluogo

Principali collegamenti pubblici: L'immobile è discretamente collegato.

Identificativo corpo: capannone artigianale, su lotto di terreno in unico corpo sito in Pianiga (Venezia), via Patriarcato, civ. 64/1, di cui al N.C.E.U. Fg. 2, particella 108 sub 11 graffata al mappale 444, cat. C/3, cl. 3, consistenza mq. 164, Sup.Cat. 285, Rendita € 262,57, via Patriarcato, piano T.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 della PROPRIETA' in ditta a:

- nato a -piena
proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

Rapporto di stima Liquidazione Controllata n. 2/2025

N.C.E.U. Fg. 2, particella 108 sub 11 graffata al mappale 444, cat. C/3, cl. 3, consistenza mq. 164, Sup.Cat. 285 mq, Rendita € 262,57, via Patriarcato, piano T.
in ditta a nato € c.f. .
piena proprietà.

Confini: Il fabbricato confina da nord in senso orario con i mappali: 409, 183, 180, 470, 469, 35 per chiudere nuovamente con il mappale 409.

Note sulla conformità catastale:

- VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE richiesta nonostante vi siano lievi difformità interne che non pregiudicano la vendita in quanto non vanno a modificare la rendita catastale dell'immobile (scala interna che conduce ad un ballatoio sopra lo spogliatoio e strutture esterne previste in demolizione).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato di cui alla presente stima è stata effettuata con Concessione Edilizia in sanatoria n. 68 P.G. 2156 del 15.01.1998, completa di permesso di costruire in sanatoria rilasciato a Sartori Maria in data 15.01.1998.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3525 del 09.11.1998 prat. 1979/98.

Infine, è presente Pratica Edilizia in variante n. 191/2000, prot. 3620 del 01.03.2001 Concessione n. 28/2001 per ristrutturazione di edificio artigianale e demolizione di superfici artigianali esistenti con accorpamento delle stesse.

E' stato rilasciato Certificato di Agibilità prot. 22.952 del 07.12.2004.

4.1.1 Conformità edilizia:

A parere della scrivente C.T.U vi è conformità edilizia nonostante vi siano lievi difformità descritte nel modo che segue:

- internamente ai locali è stata installata una scala che conduce ad un "ballatoio" ricavato sopra lo spogliatoio/wc. Trattasi di manufatto facilmente rimovibile con in costo presunto di € 250,00=, costo opportunamente detratto dal valore finale di stima.
- Nell'angolo Sud-Ovest, esternamente al fabbricato, è stata realizzata una pensilina a sbalzo. Trattasi di manufatto facilmente rimovibile con in costo presunto di € 250,00=, costo opportunamente detratto dal valore finale di stima.
- Nell'angolo Sud-Ovest del lotto di terreno pertinenziale, su corpo staccato rispetto al manufatto principale, è stata realizzata una tettoia in struttura metallica imbullonata a terra con copertura in materiale plastico. Trattasi di manufatto eretto a confine privo di autorizzazioni e facilmente rimovibile con un costo presunto di € 1.500,00=, costo opportunamente detratto dal valore finale di stima.
- Nelle vicinanze dell'angolo Nord-Ovest del capannone vi è un container uso magazzino da rimuovere e smaltire con un costo presunto di € 250,00=.
- Sono state rilevate alcune differenze nelle misure esterne di pochi centimetri, rientranti nelle tolleranze di legge.
- Dai grafici progettuali, che pur riportano quote leggermente diverse in altezza (altezza massima rilevata in centro sottocapiata mt. 6,95, altezza massima rilevata sottocopertura mt. 8,20) si rileva che le sole altezze riportate nel grafico, in corrispondenza dell'inizio delle capiate (lato parete), trovano corrispondenza.

4.2. Descrizione:

Il bene oggetto della presente stima consiste in un capannone industriale prefabbricato, sito su lotto di terreno, completamente recintato, con accesso carrabile dotato di cancello automatizzato comandato a distanza.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita da n. 8 pilastri verticali e n. 4 capriate in cemento armato precompresso vibrato (c.a.p.v.), a sostegno di una copertura a doppia falda. I pannelli prefabbricati in calcestruzzo sono impiegati sia per la chiusura perimetrale che per il manto di copertura, che risulta completato con tegole in cemento.

Le grondaie e i pluviali risultano realizzati in lamiera metallica verniciata.

I serramenti sono costituiti da infissi in ferro verniciato e lastre in vetro; il portone di accesso e la porta pedonale d'ingresso sono realizzati in ferro e PVC.

Il pavimento esterno è in calcestruzzo tipo industriale, analogo a quello presente all'interno dell'immobile, anch'esso in calcestruzzo industriale levigato.

Il capannone si sviluppa su una superficie coperta complessiva di mq. 181,00.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato risulta completamente delimitato da recinzione perimetrale, ed è dotato di accesso carrabile automatizzato, garantendo funzionalità logistica e accessibilità per mezzi pesanti e automezzi.

Impianti: Vi è solo impianto elettrico e impianto di illuminazione. In base a quanto dichiarato dal proprietario, l'impianto idrico è collegato alla vicina casa di abitazione non oggetto della presente procedura, così come l'impianto fognario.

Container: è opportuno evidenziare che esternamente, a Nord-Ovest del presente capannone, è stato collocato un container ad uso magazzino, dell'ampiezza di mt. 2,40 x 3,60 ed un'altezza di mt. 2,50 estraneo alla presente procedura.

Tettoia: infine, nell'angolo Sud-Ovest del lotto, su corpo staccato rispetto al manufatto principale, è stata realizzata una tettoia in struttura metallica imbullonata a terra con copertura in materiale plastico. Trattasi di manufatto eretto a confine privo di autorizzazioni e facilmente rimovibile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde rivestimento: tegole di cemento su pannelli in c.a.p a loro volta su capriate in c.a.v.p. condizioni: buona
-----------	---

Scale	tipologia: //
	materiale: //

Rapporto di stima Liquidazione Controllata n. 2/2025

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **serramenti**
 materiale: **ferro e vetro**
 protezione: //
 materiale protezione: //
 condizioni: **discrete**

Porte interne: tipologia: **porte interne**
 materiale: **ferro e vetro**
 condizioni: **discrete**

Copertura: materiale: **tegole di cemento**

Pavim. Interna: materiale: **cls lisciato**
 condizioni: **discrete**

Portone di ingresso: tipologia: **portone e porta**
 materiale: **metallo e pvc**
 condizioni: **discrete**

Scala condominiale: rivestimento: //
 condizioni: //

Impianti:
 Videocitfonico: note: **non presente**

Condizionamento: note: non **presente**
 condizioni: //

Elettrico: tipologia: **presente tipologia fuoritraccia.**
 condizioni: **ordinarie**
 conformità: **impianto a norma all'epoca della realizzazione**

Fognatura: **non collegato alla fognatura pubblica**

Gas: **non presente**

Idrico: condizioni: **presente e collegato al fabbricato limitrofo**
 conformità: //

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1 per vani principali, 1 per vani di servizio funzionali all'attività (bagni, w.c., docce); l'area di manovra e pertinenza viene considerata parte integrante del fabbricato principale.

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mapp.108 sub 11 444 } compresa area di manovra, sedime di fabbricato e porzione del mappale 108	Capannone artigianale	181,00	1	181,00
Sommano mq. commerciali				mq. 181,00

Il terreno circostante il fabbricato viene considerato funzionale al fabbricato stesso, in quanto utilizzato per manovre, accessi, viabilità interna, parcheggi, verde tecnico.

Rapporto di stima Liquidazione Controllata n. 2/2025 '

Criteri estimativi:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: capannoni industriali

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2024 secondo semestre

Zona: Suburbana / ZONA INDUSTRIALE RIVALE

Tipo di destinazione: produttiva

Tipologia prevalente: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq.): 600/750 -PIENA PROPRIETA'-

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: capannoni industriali

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2024 secondo semestre

Zona: Suburbana / ZONA INDUSTRIALE MELLAREDO

Tipo di destinazione: produttiva

Tipologia prevalente: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq.): 580/730 -PIENA PROPRIETA'-

COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI per destinazione d'uso. La collocazione del fabbricato (simile per destinazione a quello oggetto di stima) dista dal medesimo, circa 22 chilometri. Nessun altro immobile comparabile per categoria catastale e caratteristiche simili è stato rinvenuto. Pertanto:

Atto notarile comparabile riferito all'anno 2024 come da scheda allegata:

1) SCHEDA DATI COMPRAVENDITA Dicembre 2024

Zona: Spinea / via Negrelli

Prezzo medio € 265,92/mq per categoria C/3

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza – contratti di locazione

Proprietario:

nato a _____ il _____ c.f. _____ –piena
proprietà- in forza di atto di compravendita in data 19.10.2011, Notaio Michele Giardina, rep.
118.654, trascritto a Padova il 24.10.2011 ai nn. 38.890/24.188 attraverso il quale la società
Hypo Aple Adria spa vendeva al Signor _____ quale titolare dell'impresa
individuale

Contratto di locazione: il contratto di locazione n. 003521 – serie 3T registrato in data
06.03.2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Padova è stato disdetto, da parte del conduttore,
WP srl, con lettera raccomandata del 20.02.2025 a far data 01.06.2025. L'immobile, alla data
odierna risulta libero da persone e cose.

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: con atto notarile in data 11.12.2011 a rogito del notaio Giulio Argenti di cui al Repertorio n. 106.762 trascritto a Venezia il 27.12.2001 ai nn. 52.773/34.915 viene costituita servitù di passaggio per l'accesso all'immobile a carico della contigua proprietà mappali 108 sub 7 e 8, servitù da esercitarsi lungo il confine sud per una larghezza di mt. cinque (mt.5).

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con atto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- **12.08.2019, nn. 34.578/6.072:** ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario in data 07.08.2019 a rogito del Notaio Michele Giardina di cui al rep. 122614. Della durata di anni 15 per la somma totale di € 117.000,00 a favore di Centromarca Banca contro viene dato in garanzia il bene di cui alla presente relazione di stima.
- **28.07.2022, nn. 32.304/6366:** ipoteca amministrativa in forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso in data 27.07.2022 rep. 4299 dall'Agenzia delle Entrate. Per la somma totale di € 66.758,50, contro viene colpito l'intero bene oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Trascrizioni pregiudizievoli:

- **12.02.2025 nn. 4.860/3.448:** sentenza di apertura liquidazione controllata emessa in data 09.01.2025 dal Tribunale di Venezia di cui al rep. 7/2025 a favore della massa dei creditori del Signor Viene colpita la particella 444 del Fg.2 del Comune di Pianiga.
- **22.09.2025 nn. 35.927/25.079:** nota di rettifica della trascrizione di sentenza di apertura liquidazione controllata emessa in data 09.01.2025 dal Tribunale di Venezia di cui al rep. 7/2025 a favore della massa dei creditori del Signor con indicazione anche della particella 108 sub 11, oltre alla particella 444 del Fg.2 del Comune di Pianiga.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto 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

Vizi occulti: Dopo tutto quanto esposto nella presente relazione, nel caso di vendita, comunque, non si possono escludere eventuali vizi occulti i quali apparterebbero alla sfera delle garanzie di legge. In ogni caso tale garanzia e tale incidenza è già prudentemente considerata dallo scrivente nel valore di stima.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì limitatamente al piano terra.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando oltre ai valori OMI riferiti al secondo semestre anno 2024 (i quali, per immobili a destinazione – artigianale-produttiva, allo stato ottimo, indicano rispettivamente un valore minimo di € 600/mq ed un massimo di €/mq. 750) per la ZONA INDUSTRIALE DI RIVALE e un valore minimo di € 580/mq ed un massimo di €/mq. 730) per la ZONA INDUSTRIALE DI MELLAREDO. Questo valore viene quindi mediato con i valori di immobili simili e compravenduti in questo stesso periodo rilevati negli anni 2023-2025, riferiti a beni simili per caratteristiche e destinazione al bene in esame.

Il valore al metroquadrato è il seguente: €/mq. 531,97 x mq. **181,00= € 96.286,57=**

8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.

Valori comparabili dichiarati tratti dalla Consultazione Valori Immobili compravenduto.

Valori d'archivio del C.T.U.

8.3.3. Valutazione corpo:

Unità immobiliare ad uso artigianale-produttiva

Stima sintetica comparativa € **96.286,57 (INTERO)**

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

▪ Spese tecniche per regolarizzazione catastale	-	€	//	=
▪ Spese tecniche per abusi urbanistici	-	€	//	=
▪ Costi di rimozione manufatti abusivi	-	€	2.250,00=	
▪ Spese per Certificazione Energetica (APE)	-	€	400,00=	
▪ Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€	986,80=	
▪ A detrarre incidenza vetustà (immobile 21 anni di età) – 15%	-	€	14.442,98=	
	=	€	78.206,79=	

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria 12.08.2019, nn. 34.578/6.072	€ 35,00
Ipoteca amministrativa 28.07.2022, nn. 32.304/6.366	€ 427,80
Trascrizione pregiudizievole 12.02.2025 nn. 4.860/3.448	€ 262,00
Trascrizione pregiudizievole 22.09.2025 nn. 35.927/25.079	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 986,80

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto: INTERO

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **78.206,79**

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso artigianale-produttivo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: LOTTO UNICO .

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia
4. Copia atto provenienza
6. Valori OMI – scheda di comparazione

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobili assoggettati ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto UNICO n. 001	CAPANNONE ARTIGIANALE, SU LOTTO DI TERRENO IN UNICO CORPO SITO IN PIANIGA (VENEZIA), VIA PATRIARCATO, CIV. 64/1, DI CUI AL N.C.E.U. FG. 2, PARTICELLA 108 SUB 11 GRAFFATA AL MAPPALE 444, CAT. C/3, CL. 3, CONSISTENZA MQ. 164, SUP.CAT. 285 MQ, RENDITA € 262,57, VIA PATRIARCATO, PIANO T.
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PIENA PROPRIETA'

Rapporto di stima Liquidazione Controllata n. 2/2025

Identificativo catastale	N.C.E.U. Comune di Pianiga, Fg. 2, particella 108 sub 11 graffata al mappale 444, cat. C/3, cl. 3, consistenza mq. 164, Sup.Cat. 285 mq, Rendita € 262,57, via Patriarcato, piano T., in ditta a nato a il c.f. -piena proprietà.
Valore (intero)	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 78.206,79=

Data deposito
08 ottobre 2025

L'esperto alla stima
Geometra Roberta Sorato

