

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **249/2023**
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 - magazzino/capannone artigianale con
residenza di servizio**

Esperto alla stima: Ing. Carlo Gallina
Codice fiscale: GLLCRL58L19L736O
Partita IVA: 02230210276
Studio in: San Polo 2059 - VE Venezia
Telefono: 0417241027
Fax: 0417241027
Email: gallinastudio1@gmail.com
Pec: carlo.gallina2@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Bene: via Ettore Bugatti 22/24 - Molinato - Jesolo (VE)

Identificativo Lotto: 001 - magazzino/capannone artigianale con residenza di servizio

Corpo A - magazzino / capannone artigianale: frazione: Molinato, via Ettore Bugatti 22/24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Ettore Bugatti 26, interno 2, Jesolo - Stato Civile: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 08/02/2013 ai nn. 209/2013 registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/03/2013 ai nn. 6733/4438;

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 29/09/2023 ai nn. 5124 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/10/2023 ai nn. 36131/26920;

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio BORDIERI CARLO in data 03/03/2003 ai nn. 76807; Registrato a JESOLO (VE) in data ai nn.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/03/2003 ai nn. 12632/8827;

Oggetto della presente SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE ED AUTOCARRARIO è il subalterno 2, non oggetto del pignoramento ma che costituisce pertinenza comune dei subalterni 3 e 5 oggetto della procedura.

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 470000; Importo capitale: € 235000; A rogito di Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO in data 18/06/2009 ai nn. 10778/6974; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/06/2009 ai nn. 22146/4721

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11668; Importo capitale: € 6605,52; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/03/2012 ai nn. 499; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/07/2012 ai nn. 18993/2873

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 33900,29; Importo capitale: € 33900,29; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 03/12/2013 ai nn. 3055/2013; Registrato a VENEZIA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/12/2013 ai nn. 32991/4835

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 43195,42; Importo capitale: € 43195,42; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 19/11/2013 ai nn. 2959/2013; Registrato a VENEZIA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/12/2013 ai nn. 33948/4972

Corpo B – residenza di servizio: frazione: Molinato, via Ettore Bugatti 22/24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Ettore Bugatti 26, interno 2, Jesolo - Stato Civile: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 08/02/2013 ai nn. 209/2013 registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/03/2013 ai nn. 6733/4438;

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 29/09/2023 ai nn. 5124 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/10/2023 ai nn. 36131/26920;

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio BORDIERI CARLO in data 03/03/2003 ai nn. 76807; Registrato a JESOLO (VE) in data ai nn.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/03/2003 ai nn. 12632/8827;

Oggetto della presente SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE ED AUTOCARRARIO è il subalterno 2, non oggetto del pignoramento ma che costituisce pertinenza comune dei subalterni 3 e 5 oggetto della procedura.

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 470000; Importo capitale: € 235000; A rogito di Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO in data 18/06/2009 ai nn. 10778/6974; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/06/2009 ai nn. 22146/4721

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11668; Importo capitale: € 6605,52; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/03/2012 ai nn. 499; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/07/2012 ai nn. 18993/2873

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 33900,29; Importo capitale: € 33900,29; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 03/12/2013 ai nn. 3055/2013; Registrato a VENEZIA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/12/2013 ai nn. 32991/4835

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 43195,42; Importo capitale: € 43195,42; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 19/11/2013 ai nn. 2959/2013; Registrato a VENEZIA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/12/2013 ai nn. 33948/4972

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 349.742,50**
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 compe-

- tenti; 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 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. allegghi 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 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 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.

Identificativo corpo: A - magazzino / capannone artigianale.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Molinato, via Ettore Bugatti 22/24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via Ettore Bugatti 26, interno 2, Jesolo - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ nato a ██████████

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 38, particella 283, subalterno 3, indirizzo VIA ETTORE BUGATTI n. 22/24, piano T-1, comune JESOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 515 m2, superficie Totale: 461 m2, rendita Euro 319,17

Ulteriori informazioni: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/12/2003, prot. n. 262515. Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2004 Pratica n. VE0281934 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34265.1/2004).

Derivante da: Relativamente all'intestazione: Atto del 03/03/2003 Pubblico ufficiale BORDIERI CARLO Sede JESOLO (VE) Repertorio n. 76807 - DIVISIONE Trascrizione n. 8826.1/2003 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 19/03/2003 Relativamente all'immobile: - VARIAZIONE del 17/01/2003 Pratica n. 8710 in atti dal 17/01/2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 275.1/2003) - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/12/2003 Pratica n. 262515 in atti dal 16/12/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9189.1/2003)

Confini: Il mappale 283 confina a nord con il mappale 287, a est con il mappale 326, a sud con il mappale 269, a ovest con il mappale 250 (via Ettore Bugatti)

Note: Il sub. 2 BCNC SCOPERTO e il sub. 4 BCNC VANO SCALE risultano pertinenze comuni ai sub. 3 (corpo A) e sub. 5 (corpo B), anch'esse entrambe di proprietà esclusiva dell'esecutato. Sia il sub. 2 (scoperto) che il sub. 4 (vano scale) non sono esplicitamente oggetto della presente procedura.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) magazzino/capannone ubicato al piano terra (indicato al n.1 dello schema riportato sotto): il grande magazzino al piano terra risulta di fatto separato in due porzioni da una parete, comprensiva di portone di collegamento, che non è legittima dal punto di vista edilizio e non è presente nella planimetria catastale.
- 2) ufficio con servizio igienico ubicato al piano terra (indicato al n.2 dello schema riportato sotto): nell'atto edilizio legittimante l'ufficio è indicato come un unico vano rettangolare con annessi wc, antiwc e ripostiglio. Nello stato di fatto il vano ufficio è suddiviso in ambienti più piccoli da pannelli divisorii che fungono da vere e proprie pareti. Tutti questi divisorii non sono legittimi e non sono presenti nella planimetria catastale.
- 3) secondo magazzino ubicato al piano primo (indicato al n.3 dello schema riportato sotto): non sono state riscontrate irregolarità edilizie.
- 4) terzo magazzino ubicato al piano primo (indicato al n.4 dello schema riportato sotto): questo magazzino è di fatto illegittimamente adibito ad appartamento, con partizioni interne, completo di

tutti gli impianti, i serramenti, le finiture e le dotazioni proprie di un'unità immobiliare abitativo.

Nella planimetria catastale è invece indicato come un vano unico.

Come da numero civico affisso al di fuori del cancello, nonché come da certificato di agibilità, l'u.i. corrisponde al numero civico 26 di via Ettore Bugatti e non ai numeri 22/24 come riportato al catasto.

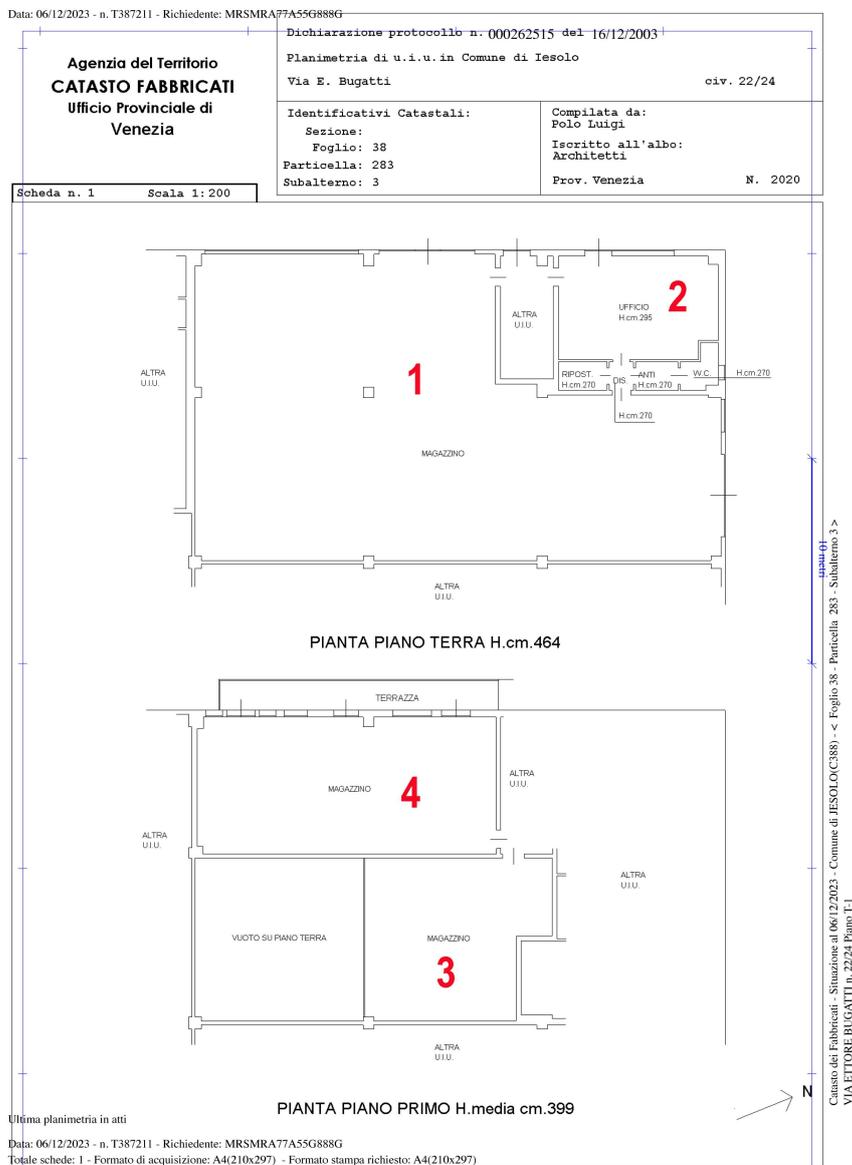
Regularizzabili mediante: correzione catastale per quanto attiene al numero civico.

Per le irregolarità catastali riscontrate rispetto alle planimetrie, la presente relazione considera la rimessa in pristino dello stato legittimato. In tal caso verrà ripristinata anche la regolarità catastale, pertanto non si considerano costi ulteriori di riaccatastamento.

presentazione rettifica dati catastali errati: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;



Identificativo corpo: B – residenza di servizio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Molinato, via Ettore Bugatti 22/24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: via Ettore Bugatti 26, interno 2, Jesolo - Stato Civile:

- Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La residenza di [redacted] è al civico 26 di via Ettore Bugatti. L'esecutato risiede presso l'u.i. abitativa oggetto della presente stima, che è erroneamente indicata ai civici 22/24 in Catasto.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/1 in [redacted], foglio 38, particella 283, subalterno 5, indirizzo VIA ETTORE BUGATTI n. 22/24, piano 1, comune JESOLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte: 132 m2, rendita Euro 296,96

Ulteriori informazioni: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/12/2003, prot. n. 262515 Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2004 Pratica n. VE0281934 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34265.1/2004)

Derivante da: Relativamente all'intestazione: Atto del 03/03/2003 Pubblico ufficiale BORDIERI CARLO Sede JESOLO (VE) Repertorio n. 76807 - DIVISIONE Trascrizione n. 8826.1/2003 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 19/03/2003 Relativamente all'immobile: - VARIAZIONE del 17/01/2003 Pratica n. 8710 in atti dal 17/01/2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 275.1/2003) - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/12/2003 Pratica n. 262515 in atti dal 16/12/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9189.1/2003)

Confini: Il mappale 283 confina a nord con il mappale 287, a est con il mappale 326, a sud con il mappale 269, a ovest con il mappale 250 (via Ettore Bugatti)

Note: Il sub. 2 BCNC SCOPERTO e il sub. 4 BCNC VANO SCALE risultano pertinenze comuni ai sub. 3 (corpo A) e sub. 5 (corpo B), anch'esse entrambe di proprietà esclusiva dell'esecutato. Sia il sub. 2 (scoperto) che il sub. 4 (vano scale) non sono esplicitamente oggetto della presente procedura.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come da numero civico affisso al di fuori del cancello, nonché come da certificato di agibilità e indirizzo di residenza dell'esecutato, l'u.i. corrisponde al numero civico 26 di via Ettore Bugatti e non ai numeri 22/24 come riportato al catasto.

Regularizzabili mediante: correzione catastale
presentazione rettifica dati catastali errati: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/02/08597 P.E. 01/01098

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: esecuzione capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/11/2001 al n. di prot. 01/046711

Rilascio in data 06/05/2002 al n. di prot. C/02/08597

Abitabilità/agibilità in data 17/05/2004 al n. di prot. 3967

NOTE: L'agibilità si riferisce sia alla presente pratica che alla successiva pratica di variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

Numero pratica: T/03/00262 P.E. 03/00784

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera a progetto di capannone uso artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/07/2003 al n. di prot. 03/031589

Rilascio in data 28/11/2003 al n. di prot. T/03/00262

Abitabilità/agibilità in data 17/05/2004 al n. di prot. 3967

NOTE: L'agibilità si riferisce sia alla presente pratica in variante che alla precedente concessione per la costruzione dell'edificio

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

Numero pratica: DIA prot. 2006/28921 P.E. 06/501

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione di due unità esterne di climatizzazione e di due pensiline sulle terrazze al piano primo

Oggetto: nuova realizzazione

Presentazione in data 22/05/2006 al n. di prot. 2006/0028921

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 2006/0028921

NOTE: pratica non soggetta a nuova agibilità. Si fa presente che le due pensiline a protezione delle terrazze previste, tra altre cose, nel progetto, non sono state riscontrate in quanto non presenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

4.1. Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) magazzino/capannone ubicato al piano terra (indicato al n.1 dello schema riportato sopra): il grande magazzino al piano terra risulta di fatto separato in due porzioni da una parete, comprensiva di portone di collegamento, che non è legittima dal punto di vista edilizio.
- 2) ufficio con servizio igienico ubicato al piano terra (indicato al n.2 dello schema riportato sopra): nell'atto edilizio legittimante l'ufficio è indicato come un unico vano rettangolare con annessi wc, antiwc e ripostiglio. Nello stato di fatto il vano ufficio è suddiviso in ambienti più piccoli da pannelli divisorii che fungono da vere e proprie pareti. Tutti questi divisorii non sono legittimi.
- 3) secondo magazzino ubicato al piano primo (indicato al n.3 dello schema riportato sopra): non sono state riscontrate irregolarità edilizie.
- 4) terzo magazzino ubicato al piano primo (indicato al n.4 dello schema riportato sopra): questo magazzino è di fatto illegittimamente adibito ad appartamento, con partizioni interne, completo di tutti gli impianti, i serramenti, le finiture e le dotazioni proprie di un immobile abitativo. E' composto da un vano giorno con cucina, un disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e una terrazza.

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino per riportare lo stato di fatto alla situazione legittima.

Lavori necessari alla rimessa in pristino: pari a un imponibile di € 11.000,00

Per la stima dei costi per la rimessa in pristino delle opere illegittime riscontrate, il sottoscritto ha effettuato un computo metrico estimativo basato sul Prezzario della Regione Veneto 2023 (ultimo disponibile) che si seguito si riporta:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I LAVORI DI RIMESSA IN PRISTINO DEGLI ABUSI EDILIZI RICONTRATI NELLE U.I. SITE A JESOLO IN VIA ETTORE BUGATTI 22/24, FG. 38, MAPP. 283, SUB. 3 E 5
 computazione secondo prezzi del PREZZARIO REGIONE VENETO approvato con DGR n. 317 del 29/03/2023 e succ.mod.

APPARTAMENTO NON LEGITTIMO AL PIANO PRIMO

NP	Formazione di cantiere	a corpo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
E.05.07	Demolizione di serramenti sia interni che esterni di ogni genere, forma e dimensione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, la rimozione dell'eventuale falso telaio, ante di oscurio e gelosie avvolgibili, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
E.05.07.b	Serramenti interni in legno	m ²	8,40	€ 33,11	€ 278,12
E.05.14	Demolizione parziale o totale di tavolati in laterizio (tramezze) od assimilabili dello spessore complessivo uguale od inferiore a 20 cm, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
E.05.14.b	Tavolati in gesso rivestito	m ²	75,90	€ 37,68	€ 2.859,80
E.05.15	Demolizione parziale o totale, fino al vivo dell'intonaco, di rivestimenti in piastrelle ceramiche di qualsiasi tipo, posati su sottostante supporto sia in malta che in colla. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
E.05.15.00	DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE DI RIVESTIMENTI CERAMICI	m ²	15,95	€ 15,51	€ 247,38
E.05.27	Smontaggio di corpi scaldanti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, la demolizione di eventuali strutture di sostegno, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
E.05.27.00	SMONTAGGIO DI CORPI SCALDANTI	cad	2,00	€ 22,88	€ 45,76

NP	Smontaggio caldaia Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessario opere provvisionali e di sicurezza, la demolizione di eventuali strutture di sostegno, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.	a corpo	1,00	€ 400,00	€ 400,00
E.05.26	Smontaggio di corpi sanitari di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisionali e di sicurezza, la demolizione di eventuali strutture murarie di sostegno complete di rivestimenti in piastrelle ceramiche, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
E.05.26.00	SMONTAGGIO DI CORPI SANITARI	cad	4,00	€ 37,89	€ 151,56
	per Sezionamento impianto del gas per l'unità immobiliare non legittima Sezionamento impianto termico con esclusioni dell'impianto termico Lievio di split MANODOPERA IMPIANTISTICA TERMOIDRAULICA OPERAIO SPECIALIZZATO				
A.05.02	<i>Manodopera</i>				
A.05.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO da 0 a 1000 m s.l.m.	h	4,00	30,39	€ 121,56
	per Sezionamento impianto elettrico MANODOPERA ELETTRICISTA OPERAIO SPECIALIZZATO				
A.04.02	<i>Manodopera</i>				
A.04.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO da 0 a 1000 m s.l.m.	h	4,00	30,39	€ 121,56
NP	certificato di conformità dopo adeguamento impianto elettrico	a corpo	1,00	€ 200,00	€ 200,00
	per Lavori di tombatura dell'impianto idrico sanitario MANODOPERA IMPIANTISTICA IGIENICO SANITARIA OPERAIO SPECIALIZZATO				
A.02.02	<i>Manodopera</i>				
A.02.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO da 0 a 1000 m s.l.m.	h	4,00	30,39	€ 121,56
NP	Lievio di vasca , compreso abbassamento e trasporto a pubblica discarica	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
	per PER IMPREVISTI IN FASE DI DEMOLIZIONE OPERAIO COMUNE				
A.01.04	<i>Manodopera</i>				
A.01.04.a	OPERAIO COMUNE da 0 a 1000 m s.l.m.	h	8,00	€ 26,39	€ 211,12
NP	Rappezzi ai pavimenti con integrazioni (sotto tramezze e sotto vasca) compresa la fornitura dei rivestimenti ceramici in analogia a quelli esistenti	a corpo	1,00	€ 600,00	€ 600,00

E.28.01 Fornitura e posa in opera di idropittura murale lavabile per interno/esterno. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per gli eventuali ponteggi fino ad una altezza massima di 4 ml da piano di appoggio, gli oneri per la protezione di arredi impianti fissi o la protezione di pavimenti, la pulitura delle superfici da trattare mediante uso di stracci o scopi netti al fine di togliere i residui asportabili facilmente. E' da ritenersi inoltre compreso e compensato l'onere per la stuccatura saltuaria e parziale di superfici, onde eliminare eventuali piccole scalfitture , compresa la carteggiatura delle parti stuccate.

E.28.01.a FORNITURA E POSA IN OPERA DI IDROPITTURE PER EDIFICI DI CIVILE m² ABITAZIONE Bianche per interni

119,39	€	9,55	€	1.140,21
--------	---	------	---	----------

APPARTAMENTO NON LEGITTIMO AL PIANO PRIMO TOTALE € 7.298,64
che si approssimano a € 7.300,00

MAGAZZINI GRANDI AL PIANO TERRA

E.05.14 Demolizione parziale o totale di tavolati in laterizio (tramezze) od assimilabili dello spessore complessivo uguale od inferiore a 20 cm, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

E.05.14.b Tavolati in gesso rivestito m²

42,50	€	37,68	€	1.601,40
-------	---	-------	---	----------

E.05.07 Demolizione di serramenti sia interni che esterni di ogni genere, forma e dimensione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, la rimozione dell'eventuale falso telaio, ante di oscuro e gelosie avvolgibili, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

E.05.07.b Serramenti interni in legno m²

6,25	€	33,11	€	206,94
------	---	-------	---	--------

MAGAZZINI GRANDI AL PIANO TERRA TOTALE € 1.808,34
che si approssimano a € 2.000,00

UFFICIO AL PIANO TERRA

E.05.14 Demolizione parziale o totale di tavolati in laterizio (tramezze) od assimilabili dello spessore complessivo uguale od inferiore a 20 cm, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

E.05.14.b Tavolati in gesso rivestito m²

40,89	€	37,68	€	1.540,74
-------	---	-------	---	----------

UFFICIO AL PIANO TERRA TOTALE € 1.540,74
che si approssimano a € 1.700,00

TOTALE FINALE COMPLESSIVO € 11.000,00

Oneri Totali: € 11.000,00 imponibili

Note: l'irregolarità più gravosa è quella riportata al precedente punto 4, che riguarda il magazzino al piano primo trasformato in unità abitativa. Tale irregolarità non è sanabile urbanisticamente viste le disposizioni riportate all'art.17 del Piano degli Interventi della normativa urbanistica vigente. Per regolarizzare la situazione attuale si rende pertanto necessario la rimessa in pristino dello stato legittimato, con un costo stimato pari ad un imponibile di € 7.300,00.

Per quanto riguarda le irregolarità riscontrate negli altri magazzini e nell'ufficio, pur contemplando la possibile sanabilità delle irregolarità, nella presente stima si considera di riportarsi allo stato legittimo mediante interventi di rimozione degli abusi e riduzione in pristino, i quali si stimano pari a un imponibile di € 3.700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - residenza di servizio

4.1. Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Regionale n. 1979 del 19 luglio 2002, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 13 agosto 2002 e con deliberazione di Giunta Regionale n. 1145 del 18 aprile 2003, pubblicata nel BUR Veneto n. 47 del 13 maggio 2003
Zona omogenea:	Zona per attività produttive di espansione D 1.2
Norme tecniche di attuazione:	P.I. - Art. 17 Il P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.) P.A.T. - Art. 6 - Commi 3,4,5,6 - AREE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR P.A.T. - Art. 6 - Commi 23,24,25 - AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO - Prescrizioni

	<p>P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA</p> <p>P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - sottoclasse A</p> <p>P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 12,15 - AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA</p> <p>P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI</p> <p>P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Commi 21,22,23,24,25,26</p> <p>QUANTITA' MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017</p> <p>P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO</p> <p>P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R3</p> <p>P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R2</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	tutte le specifiche di varianti al PRG e al PI vigenti sono precisate nel CDU allegato, cui si rimanda per un'analisi esaustiva della destinazione urbanistica

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si veda il precedente paragrafo 4.1.1 sulla regolarità edilizia, dove al punto 4) sono illustrate le difformità al magazzino indicato al n.4 dello schema riportato sopra, che sono tali non solo sotto l'aspetto edilizio ma anche urbanistico.

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino delle opere illegittime di cui al punto 4) del paragrafo 4.1.1 per riportare lo stato di fatto del magazzino indicato al n.4 dello schema riportato sopra alla situazione legittima, con i costi lì indicati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Regionale n. 1979 del 19 luglio 2002, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 13 agosto 2002 e con deliberazione di Giunta Regionale n. 1145 del 18 aprile 2003, pubblicata nel BUR Veneto n. 47 del 13 maggio 2003
Zona omogenea:	Zona per attività produttive di espansione D 1.2
Norme tecniche di attuazione:	<p>P.I. - Art. 17</p> <p>Il P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.)</p> <p>P.A.T. - Art. 6 - Commi 3,4,5,6 - AREE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR</p> <p>P.A.T. - Art. 6 - Commi 23,24,25 - AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO - Prescrizioni</p> <p>P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA</p> <p>P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - sottoclasse A</p> <p>P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 12,15 - AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA</p> <p>P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI</p> <p>P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Commi 21,22,23,24,25,26</p> <p>QUANTITA' MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017</p> <p>P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 -</p>

	EFFICACIA DEL PIANO P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R3 P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	tutte le specifiche di varianti al PRG e al PI vigenti sono precisate nel CDU allegato, cui si rimanda per un'analisi esaustiva della destinazione urbanistica

Note sulla conformità:

Trattandosi di abitazione di servizio, l'u.i. non può essere compravenduta disgiuntamente dall'attività produttiva e/o artigianale. La normativa urbanistica, all'art. 17 del P.I. *Zona per attività produttive di espansione D 1.2*, non contempla la destinazione abitativa a sé stante ma solo in relazione agli insediamenti produttivi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - residenza di servizio

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A - magazzino / capannone artigianale

Il bene in oggetto è costituito da magazzini/capannoni artigianali e un ufficio di pertinenza, ubicati sia al piano terra che al piano primo di un edificio prevalentemente adibito a capannoni e magazzini, di tipologia costruttiva propria degli edifici industriali.

Il bene è composto da:

- un magazzino/capannone ubicato al piano terra (n.1 dello schema sopra riportato);
- un ufficio con servizio igienico ubicato al piano terra (n.2 dello schema sopra riportato);
- un secondo magazzino ubicato al piano primo (n.3 dello schema sopra riportato);
- un terzo magazzino ubicato al piano primo (n.4 dello schema sopra riportato), attualmente adibito ad unità immobiliare ad uso residenziale.

Si accede a tutte e quattro le porzioni da uno scoperto e da un vano scala in comune con l'immobile di cui al corpo B della presente perizia e identificati rispettivamente ai subalterni catastali bcnc 2 e 4.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Ettore Bugatti 26, interno 2, Jesolo - Stato Civile: [REDACTED] -

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **567,00 (di cui 490,00 di magazzini, 20,00 di terrazza, 57,00 di ufficio)**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili a seconda delle varie porzioni in cui è suddivisa (le varie altezze sono evincibili dalle planimetrie catastali).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione dei magazzini e dell'ufficio è mediamente discreto/buono.

Le finiture sono di qualità medio bassa. I pavimenti sono in cemento nel magazzino/capannone al piano terra, in piastrelle ceramiche nel magazzino al piano primo e nell'ufficio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, ad eccezione del bagno dell'ufficio ove sono rivestite in piastrelle ceramiche. L'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento. La caldaia è ubicata nel magazzino al piano terra e non è funzionante. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico.

Il magazzino adibito ad appartamento ha finiture buone e in buono stato conservativo, ad eccezione del soffitto in cartongesso del vano cucina-soggiorno che presenta evidenti e marcate rotture. E' dotato di tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico autonomo e raffrescamento).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzini	sup reale lorda		490,00	1,00	490,00	€ 500,00
ufficio	sup reale lorda		57,00	1,00	57,00	€ 500,00
terrazza (comunicante)	sup reale lorda		20,00	0,30	6,00	€ 500,00
			567,00		553,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01 - 2023

Zona: Jesolo zona industriale

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 770

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B - residenza di servizio

L'u.i. in oggetto è costituita da un appartamento di servizio dell'attività artigianale ubicato al piano primo di un edificio prevalentemente adibito a capannoni e magazzini, di tipologia costruttiva propria degli edifici industriali. Trattandosi di una abitazione di servizio, la stessa non può essere compravenduta separatamente dall'attività.

L'appartamento in oggetto è ubicato sulla zona d'angolo dell'edificio, con affaccio su due lati. Vi si accede da uno scoperto e da un vano scala in comune con il corpo A della presente perizia e identificati rispettivamente ai subalterni catastali bcnc 2 e 4.

L'appartamento è composto da un ampio vano adibito a cucina-pranzo-soggiorno e una zona notte composta da disimpegno, due bagni e due camere da letto. Vi sono due terrazze che si sviluppano per la quasi totalità della lunghezza dell'appartamento, cui si accede da più porte finestre.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di PAOLO ZOIA- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Ettore Bugatti 26, interno 2, Jesolo - Stato Civile: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00 (di cui 132,00 di appartamento e 35,00 di terrazze)**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le finiture dell'appartamento sono quelle dell'epoca della costruzione (inizio anni 2000) e lo stato conservativo delle stesse è buono.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato e di ceramica in tutto l'appartamento. I serramenti esterni sono in pvc, dotati di vetrocamera. Le porte interne sono scorrevoli. L'u.i è dotata di portoncino d'ingresso blindato. Il bagno più grande non è dotato di sanitari.

L'impianto elettrico, sulla base del quadro elettrico e dei singoli punti (prese e interruttori) pare a norma. L'impianto di riscaldamento è autonomo, dotato di caldaia e radiatori. E' presente inoltre una stufa a pellet funzionante. E' presente un impianto di climatizzazione che però non è funzionante. L'appartamento si trova in stato conservativo generale buono. Si rileva che sono presenti delle tracce da infiltrazione sul soffitto del vano cucina/soggiorno. Sembra essere un problema puntuale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani abitativi	sup reale lorda		132,00	1,00	132,00	€ 650,00
terrazza (comunicante)	sup reale lorda		20,00	0,30	6,00	€ 650,00
terrazza (comunicante)	sup reale lorda		15,00	0,30	4,50	€ 650,00
			167,00		142,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01 - 2023

Zona: Jesolo zona industriale

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 770

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], nato a [REDACTED] :
 [REDACTED] proprietario/i
ante ventennio al 03/03/2003 . In forza di non pervenuto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a [REDACTED], CF:
 [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà in regime [REDACTED] dal **03/03/2003**
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio BORDIERI CARLO, in
 data 03/03/2003, ai nn. 76807; registrato a JESOLO (VE), in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data
 19/03/2003, ai nn. 12631/8826.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

Identificativo corpo: A - magazzino / capannone artigianale

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Jesolo (VE), via Ettore Bugatti 22/24 **Occupato in parte da**
 [REDACTED] e la sua famiglia senza alcun titolo.

Il subalterno è composto da un magazzino e un ufficio al piano terra e due magazzini al piano primo.
 Uno dei due magazzini al piano primo è in realtà un appartamento urbanisticamente illegittimo.
 L'appartamento in questione è abitato senza titolo da una famiglia composta da tre persone, il sig.
 [REDACTED]).

Gli altri magazzini e l'ufficio sono liberi o in uso all'esecutato.

Identificativo corpo: B - residenza di servizio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Ettore Bugatti 22/24 **Occupato dal debitore e dai suoi famigliari**

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:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 08/02/2013 ai nn. 209/2013 registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/03/2013 ai nn. 6733/4438;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 29/09/2023 ai nn. 5124 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/10/2023 ai nn. 36131/26920;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

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:*

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Notaio BORDIERI CARLO in data 03/03/2003 ai nn. 76807; Registrato a JESOLO (VE) in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/03/2003 ai nn. 12632/8827; Oggetto della presente SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE ED AUTOCARRARIO è il subalterno 2, non oggetto del pignoramento ma che costituisce pertinenza comune dei subalterni 3 e 5 oggetto della procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 470000; Importo capitale: € 235000 ; A rogito di Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO in data 18/06/2009 ai nn. 10778/6974; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/06/2009 ai nn. 22146/4721
Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 11668; Importo capitale: € 6605,52 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 06/03/2012 ai nn. 499; Registrato a SAN DONA' DI PIAVE (VE); Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/07/2012 ai nn. 18993/2873
Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 33900,29; Importo capitale: € 33900,29 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 03/12/2013 ai nn. 3055/2013; Registrato a VENEZIA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/12/2013 ai nn. 32991/4835
Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 43195,42; Importo capitale: € 43195,42 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 19/11/2013 ai nn. 2959/2013; Registrato a VENEZIA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/12/2013 ai nn. 33948/4972
Dati precedenti relativi ai corpi: A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

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: Nessuna

Identificativo corpo: A - magazzino / capannone artigianale

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Jesolo (VE), via Ettore Bugatti 22/24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: B - residenza di servizio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Ettore Bugatti 22/24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, di avvenute compravendite, risalenti agli ultimi tre anni, di immobili simili a quello oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante.

Sono stati analizzati quattro atti di compravendita che potessero essere presi a comparazione, tutti relativi ad immobili di simili caratteristiche, con analoghe tipologie costruttive e nelle immediate vicinanze.

Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere produttivo/artigianale, i cui valori presenti in banca dati sono solo relativi allo stato conservativo

ottimo.

Sono stati infine consultati gli annunci di vendita (asking price) di immobili di simili caratteristiche e nel comune di Jesolo presso le Agenzie Immobiliari.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: JESOLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE JESOLO

Codice zona: D1

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	610	770	L
Laboratori	Ottimo	650	850	L

Quotazioni per destinazione RESIDENZIALE non disponibili.

Agenzie immobiliari consultate: impREsa Jesolo MB, Consulcasagroup di Treviso, New Italgroker, De Pieri Group, caasa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate, si è evinto che il valore di mercato medio per un'unità adibita a magazzino/capannone artigianale, come quella in oggetto, in stato conservativo NORMALE può ritenersi tra i 450 €/mq e i 600 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - magazzino / capannone artigianale. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 276.500,00.

Per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto presente che l'immobile oggetto di stima è di tipo produttivo/artigianale ed è ubicato proprio in zona industriale.

Si è valutato lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene, che è discreto/buono. Tutto ciò premesso, sulla base di quanto sopra riportato, si stima il valore del corpo A in 500,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzini	490,00	€ 500,00	€ 245.000,00
ufficio	57,00	€ 500,00	€ 28.500,00
terrazza (comunicante)	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 276.500,00
Valore corpo			€ 276.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 276.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 276.500,00
Valore di stima			€ 276.500,00

B - residenza di servizio. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.625,00.

Per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto presente che trattasi di unità residenziale a servizio di attività produttivo/artigianale, ubicata in zona industriale, non commerciabile in maniera autonoma. I dati dell'OMI non contemplano infatti la residenza come destinazione d'uso prevista nella zona.

Si ritiene pertanto che il valore dell'unità residenziale sia di base da riferirsi al valore della destinazione produttiva, ma con una maggiorazione che tenga conto della maggior costo di costruzione e di dotazioni impiantistiche che un'unità abitativa ha rispetto al resto del compendio.

Si è valutato lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene, che è buono.

Tutto ciò premesso, sulla base di quanto sopra riportato e dei prezzi di mercato riscontrati, si stima il valore del corpo B in 650,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani abitativi	132,00	€ 650,00	€ 85.800,00
terrazza (comunicante)	6,00	€ 650,00	€ 3.900,00
terrazza (comunicante)	4,50	€ 650,00	€ 2.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.625,00
Valore corpo			€ 92.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.625,00
Valore di stima			€ 92.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - magazzino / capannone artigianale	Magazzini e locali di deposito [C2]	553,00	€ 276.500,00	€ 276.500,00
B - residenza di servizio	Abitazione di tipo economico [A3]	142,50	€ 92.625,00	€ 92.625,00
			Sommano	€ 369.125,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.382,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.400,00
acquisizione Attestato di Prestazione Energetica corpo A	€ 300,00
acquisizione Attestato di Prestazione Energetica corpo B	€ 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - magazzino / capannone artigianale e B - residenza di servizio

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 153,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 264,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 310,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.350,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 349.742,50
---	---------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A - magazzino / capannone artigianale****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Al fine di verificare la presenza o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica, si è effettuata la ricerca presso il data base della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici.

Identificativo corpo: B - residenza di servizio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Al fine di verificare la presenza o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica si è effettuata la ricerca presso il data base della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Dato che l'appartamento di cui al corpo B ha destinazione urbanistica "RESIDENZA DI SERVIZIO" collegata all'attività produttiva/artigianale di cui al corpo A, il bene oggetto di stima non si presta ad ipotesi di divisione. La normativa urbanistica del Comune di Jesolo, all'art. 17 del P.I., non contempla la destinazione abitativa a sé stante ma solo in relazione agli insediamenti produttivi.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALL 1 EI 249 2023 incarico e giuramento
- ALL 2 EI 249 2023 Certificazione Notarile
- ALL 3 EI 249 2023 documenti anagrafe e stato civile
- ALL 4 EI 249 2023 contratti Agenzia Entrate
- ALL 5 EI 249 2023 documenti catastali
- ALL 6 EI 249 2023 documenti edilizi
- ALL 7 EI 249 2023 CDU
- ALL 8 EI 249 2023 ispezioni ipotecarie
- ALL 9 EI 249 2023 documentazione fotografica
- ALL 10 EI 249 2023 verbali dei sopralluoghi

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutato è entrato in possesso del bene, ed ha acceso il mutuo, quale titolare dell'omonima ditta individuale artigiana avente stesso codice fiscale della persona fisica e non una partita IVA. Pertanto, per quanto a conoscenza, si ritiene che la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, salvo opzione dell'imponibilità IVA da parte del venditore.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - magazzino/capannone artigianale con residenza di servizio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - magazzino / capannone artigianale: 1/1 di PAOLO ZOIA - Piena proprietà Corpo B - residenza di servizio: 1/1 di PAOLO ZOIA - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - magazzino / capannone artigianale: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]) nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 38, particella 283, subalterno 3, indirizzo VIA ETTORE BUGATTI n. 22/24, piano T-1, comune JESOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 515 m2, superficie Totale: 461 m2, rendita Euro 319,17 Corpo B - residenza di servizio: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]) nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 38, particella 283, subalterno 5, indirizzo VIA ETTORE BUGATTI n. 22/24, piano 1, comune JESOLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte: 132 m2, rendita Euro 296,96
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 349.742,50 €

Data generazione:
21-02-2024 08:02

L'Esperto alla stima
Ing. Carlo Gallina