

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

con Avv. Gastone Pea

contro:

N° Gen. Rep. **357/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare Martellago VE Via Sandro Pertini n. 24/B



**Lotto UNICO 01 porzione edificio artigianale/magazzino
ca. 300 mq buono stato conservazione F8 M594/3 [D7] quota 1/1 E. 144.000,00**

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Regione Veneto Elenco tecnici certificatori energetici
Tribunale Venezia Albo CTU n. 404 cat. Industriale
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30135 Venezia Santa Croce 2060
Email: studio@plataniaarchitetti.it

Custode Giudiziario: Avv. Marianna Mattei

Riassunto perizia

LOTTO UNICO 01

Bene: via Sandro Pertini 24/B - Martellago (VE) - 30030

Descrizione generica: A 100 m. dal Parco Ighetti, facente parte di un manufatto tipologicamente a schiera suddiviso in più unità a Martellago in Via Sandro Pertini n. 24/B, insistente nella lottizzazione nell'area artigianale c.d. Area Fornace (lotto n. 8 del P.d.L. "Fornace 2"), distante ca. 1,5 km dal Municipio e a ca. 7 km dal passante di Mestre (svincolo Martellago-Scorzè) A4/E70, la porzione di edificio artigianale/magazzino oggetto della presente procedura, in c.a. prefabbricato su 1 livello di circa 270 mq (con possibilità di sopralcare pari superficie del PT), è completa di ingresso con un ufficio, locale archivio e sgabuzzino (seppur non legittimati). All'interno della struttura insistono anche 2 grandi elementi frigoriferi h. 3,00 m di complessivi ca. 110 mq. L'accesso dei mezzi all'interno è possibile grazie al portone carrabile. L'immobile dispone anche di uno scoperto pertinenziale di ca. 300 mq (inedificabile), custodito da cancellata/passo carrabile, funzionale al parcheggio dei mezzi aziendali/ospiti, nel quale si trovano attualmente (in uno stato di abbandono): 2 autocarri frigorifero Iveco Daily e una autovettura Ford Fiesta non facenti parte della presente procedura immobiliare.

Identificativo Lotto: 001 - Edificio a uso artigianale/magazzino

Corpo Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B Martellago (VE) CAP: 30030

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [REDACTED]

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare Alto Adige Spa contro [REDACTED] altro creditore (estraneo alla procedura) intervento Bassetto geom. Paolino
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; A rogito di Notaio Mammucari Nicoletta in data 10/12/2019 ai nn. 2009/1443; Iscritto/trascritto a Venezia Agenzia Entrate Uf. Prov. VE - Pubb. imm. in data 12/12/2019 ai nn. 41779/7487

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] altro creditore (estraneo alla procedura) intervento [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 63179,22; Registrato a Tribunale Venezia in data 09/08/2022 ai nn. 1819/2022; Iscritto/trascritto a Venezia Agenzia Entrate Uf. Prov. VE - Pubb. imm. in data 14/09/2022 ai nn. 34163/5941

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] altro creditore (estraneo alla procedura) intervento [REDACTED]
Derivante da: Verbale pignoramento registrato a Ufficiale Giudiziario UNEP Venezia in data 21/11/2022 ai nn. 6480/2022 iscritto/trascritto a Venezia Agenzia Entrate Uf. Prov. VE - Pubb. imm. in data 03/01/2023 ai nn. 220/151;

Valore lotto: Valore immobile al netto decurtazioni e nello SDF in cui si trova **€ 144.000,00**

Sommario

LOTTO 01_CAPANNONE A USO ARTIGIANALE/MAGAZZINO_Martellago VE Via Gobbi n. 24/B

I° quesito - <i>Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali</i>	06
II° quesito - <i>Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale</i>	06
III° quesito - <i>Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari</i>	06
IV° quesito - <i>Regolarità urbanistico-edilizia</i>	07
V° quesito - <i>Stato possesso e provenienza</i>	09
VI° quesito - <i>Vincoli e oneri giuridici</i>	10
VII° quesito - <i>Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute</i>	10
VIII° quesito - <i>Valutazione complessiva dei beni</i>	11
IX° quesito - <i>Valutazione della sola quota indivisa</i>	13
X° quesito - <i>Allegati</i>	13
XI° quesito - <i>Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA</i>	13
XII° quesito - <i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	13

Quesito

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

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

valore attribuito.

Premessa:

G.E. Dott.ssa Sara Pitinari
E.I. 357/2022

Incarico 17.05.2023; giuramento CTU 18.05.2023 - udienza 17.10.2023

Facente parte di un manufatto in c.a. prefabbricato tipologicamente a schiera di più unità a Martellago in Via Sandro Pertini n. 24/B, insistente nella lottizzazione nell'area artigianale c.d. Area Fornace (lotto n. 8 del P.d.L. "Fornace 2"), distante ca. 1,5 km dal Municipio e a ca. 7 km dal passante di Mestre (svincolo Martellago-Scorzè) A4/E70, la porzione di edificio artigianale/magazzino oggetto della presente procedura è distribuita su 1 livello di circa 270 mq (con possibilità di soppalcare pari superficie del PT), ed è completa di ingresso con un ufficio, locale archivio e sgabuzzino (seppur non legittimati). All'interno della struttura insistono anche 2 grandi elementi frigoriferi h. 3,00 m da ca. 110 mq. complessivi. Accesso dei mezzi tramite portone carrabile.

L'immobile dispone anche di uno scoperto pertinenziale di ca. 300 mq (inedificabile), custodito da cancellata/passo carrabile, funzionale al parcheggio dei mezzi aziendali/ospiti, nel quale si trovano attualmente (in uno stato di abbandono) 2 autocarri frigorifero Iveco Daily e una autovettura Ford Fiesta, non pertinenti la presente procedura immobiliare.

LOTTO 01 Martellago VE Via Sandro Pertini 24/B
porzione capannone a uso artigianale/magazzino
ca. 300 mq buono stato conservazione F8 M594/3 [D7] quota 1/1 E. 144.000,00

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di edificio artigianale su schiera in Via Sandro Pertini insistente nell'area artigianale (lotto n. 8 del P.d.L. c.d. "Fornace 2") a Martellago, distante ca. 1,5 km dal Municipio e a ca. 7 km dal passante di Mestre (svincolo Martellago-Scorzè) A4/E70. Zona/quartiere a 100 m. dal Parco laghetti.

Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Identificativo corpo: porzione capannone artigianale/magazzino

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
sito in Martellago (VE) CAP: 30030, Via Sandro Pertini, 24/B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 8, particella 594, subalterno 3, scheda catastale n.15107/95, indirizzo Via Sandro Pertini, 24, piano PT, Comune Martellago, categoria D7, rendita € 1.056,67 Euro

Derivante da: [REDACTED] dal 15/10/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'Atto del 15/10/2014 Pubblico ufficiale GOTTARDO GIORGIO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 56746 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18944.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 23/10/2014

Confini: Confina con mappali: 895-898 (nord)_645 (est)_altro subalterno contiguo (sud)_661-659 (ovest)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 1994/213 - Pratica 1994/133** e successive varianti.

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Costruzione fabbricato a uso artigianale porzione A2**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/1994 al n. di prot. 1994/8100

Rilascio in data 28/11/1994 al n. di prot. 1994/21293

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1995 al n. di prot. 58

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 1995/90 - Pratica 1994/133-A**

Intestazione: [REDAZIONE]

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

Per lavori: **Costruzione fabbricato a uso artigianale porzione A2**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1995 al n. di prot. 1995/2609

Rilascio in data 17/06/1995 al n. di prot. 1995/2609 - 13803

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1995 al n. di prot. 58

Numero pratica: **Concessione Agibilità n. 58**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: **Costruzione fabbricato a uso artigianale porzione A2**

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1995 al n. di prot. 58

4.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dimensione complessiva u.i. difforme dall'assentito 1995 con differenza da est a ovest di 50 cm. e da nord a sud di 20 cm Ufficio con locale archivio formato da divisori "leggeri" in vetro e alluminio Sgabuzzino in muratura addossato ai locali servizi igienici

Regolarizzabili mediante: **Sanatoria**

Redazione e deposito sanatoria da parte di tecnico abilitato: _____ € 1.450,00

Sanzione sanatoria: _____ € 1.000,00

Diritti segreteria: _____ € 35,00

Oneri Totali: _____ € 2.485,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Date le discordanze dimensionali tra progetto 1995 assentito e rilievo metrico dei luoghi è opportuna una piccola sanatoria che legittimi la diversa dimensione dell'unità immobiliare (non rettificata in un as-built a fine lavori) e così anche per i locali ufficio e ripostiglio (addossato ai servizi igienici).

4.1 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. 2005 del 30.06.2000 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea Produttiva D1.a
Norme tecniche di attuazione:	Comune di Martellago VE P.A.T. - N.T.A. adeguate alla D.G.P. n. 96/2012, art. 42 Aree idonee per interventi diretti di riqualificazione e riconversione - ambiti della produzione. Art. 15 Produttiva D1.a attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio esistenti. Art. 16 c. 3 ammessi uffici e laboratori funzionali all'attività, depositi di stoccaggio, magazzini, etc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B**

A 100 m. dal Parco Iaghetti, facente parte di un manufatto edificato nel 1995 con tipologia a schiera suddivisa in più unità a Martellago (centrale) in Via Sandro Pertini n. 24/B, la struttura in c.a. prefabbricato su 1 livello di circa 270 mq (con possibilità di sopralcicare pari superficie del PT), è completa di ingresso con un ufficio, locale archivio e sgabuzzino (seppur non legittimati). All'interno della stessa sono allestiti anche 2 grandi elementi frigoriferi h. 3,00 m da ca. 110 mq. L'edificio insiste nella lottizzazione nell'area artigianale c.d. Area Fornace (lotto n. 8 del P.d.L. "Fornace 2"), distante ca. 1,5 km dal Municipio e a ca. 7 km dal passante di Mestre (svincolo Martellago-Scorzè) A4/E70, la porzione di edificio a uso artigianale/magazzino oggetto della presente procedura,

L'accesso all'immobile, oltrepassato il passo carrabile, è possibile tramite una porta (uscita di sicurezza) che introduce all'ufficio (non assentito) finestrato, composto da 1 stanza di ca. 14,00 mq e da un locale archivio di 9,00 mq non finestrato entrambi i locali sono distribuiti da un corridoio in asse con l'ingresso di 9,00 mq, L'altezza degli uffici è di 2,80 m.

Il deposito/magazzino è dotato (secondo C.E. 1995) di 2 locali igienici finestrati, ai quali è addossato un locale magazzino/disbrigo di ca. 6 mq (non legittimato). Tutta l'area è servita da un portone a 2 ante carrabile da 5 m. luce netta alto 4,70 m. Infine lo spazio è dotato di n. 14 fori luciferi da 140 x140 cm (n. 7 al PT e n. 8 al P1) che soddisfano i rapporti aero-illuminanti dell'attuale piano terra e anche di un eventuale piano sopralcato. L'accesso dei mezzi avviene tramite portone carrabile.

L'immobile dispone anche di uno scoperto pertinenziale di ca. 300 mq (inedificabile), custodito da cancellata/passaggio carrabile, funzionale al parcheggio dei mezzi aziendali/ospiti, nel quale si trovano attualmente (in uno stato di abbandono): 2 autocarri frigorifero Iveco Daily e una autovettura Ford Fiesta, non pertinenti la presente procedura immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **300,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24/B; ha un'h utile interna di circa m. 5,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo fuori terra senza interrato

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Essendo una struttura in cemento armato prefabbricato, **seppur quasi trentennale**, le condizioni generali dell'unità immobiliare e del complesso a schiera nella sua interezza non possono che essere strutturalmente ottime.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Riguardo le SNP si rinvia all'elaborato grafico di rilievo metrico dei luoghi T01 completo di tabella dimensionale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Edificio artigianale/magazzino con scoperto pertinenziale a parcheggio mezzi e auto aziendali/ospiti	sup lorda di pavimento	0	300,00	1,00	300,00	€ 490,00
			300,00		300,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°/2022 Provincia VE, Comune Martellago, Fascia/zona: Centrale/ZONA INDUSTRIALE EX FORNACE, cod. z.c.: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Capannoni industriali Tipologia specifica: D7 di tipo magazzino/deposito, Destinazione: Produttiva Sup. di riferimento: Lorda, Stato conservativo: Buono, Val. mercato min/max 580÷7300 E.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:**Provenienza: Favore** [REDACTED]**Contro** [REDACTED]

[REDACTED] Atto del 23/10/1995 Pubblico uff. **notaio CANDIANI Carlo** Sede VENEZIA (VE) **Rep. n. 43425** - UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione n. 2031 registrato in data 13/11/1995 **COMPRAVENDITA** Voltura n. 17412.1/1995 - Pratica n. 307938 in atti dal 15/11/2001

Favore [REDACTED]**Contro** [REDACTED]

[REDACTED] Atto del 15/10/2014 Pubblico uff. **notaio GOTTARDO Giorgio** Sede PADOVA (PD) **Rep. n. 56746** **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 18944.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 23/10/2014 **dal 15/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

. In forza di atto di compravendita - a rogito di **notaio Gottardo Giorgio**, in data 15/10/2014, ai nn. 56746; trascritto a Venezia, in data 23/10/2014, ai nn. 18944/26302.

Identificativo corpo: Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE), Via S. Pertini, 24/B****Libero**

Note: A seguito di accesso forzoso l'unità immobiliare risulta abbandonata dall'anno 2021.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare Alto Adige SpA [redacted] contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000 ; A rogito di Notaio Mammucari Nicoletta in data 10/12/2019 ai nn. 2009/1443; Iscritto/trascritto a Venezia Agenzia Entrate Uf. Prov. VE - Pubb. imm. in data 12/12/2019 ai nn. 41779/7487 - Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 63179,22 ; Registrato a Tribunale Venezia in data 09/08/2022 ai nn. 1819/2022; Iscritto/trascritto a Venezia Agenzia Entrate Uf. Prov. VE - Pubb. imm. in data 14/09/2022 ai nn. 34163/5941

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale pignoramento registrato a Ufficio Giudiziario UNEP Venezia in data 21/11/2022 ai nn. 6480/2022 iscritto/trascritto a Venezia Agenzia Entrate Uf. Prov. VE - Pubb. imm. in data 03/01/2023 ai nn. 220/151;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NO**.

Spese straordinarie gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NO**.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Millesimi di proprietà: **NO**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Nota sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO** - 2 wc non conformi

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima per questa tipologia d'immobile artigianale/magazzino è stata eseguita analiticamente perchè il calcolo della consistenza è data dall'interpolazione di diversi gradienti primari e secondari, necessariamente, ulteriori alla mera superficie dell'immobile o alla zona dove è ubicato il bene anche rispetto ai servizi, ai trasporti pubblici, ai sistemi infrastrutturali.

Alcune categorie dirimenti per questa tipologia edilizia, a mero titolo esemplificativo senza approfondire le sottocategorie connesse alle medesime, sono così sinteticamente citabili: sistemi infrastrutturali, servizi nella zona, vicinanza con i mezzi pubblici, ferrovia, parcheggi; epoca di costruzione del manufatto, SNP, unitamente alla tipologia/caratteristiche peculiari [bagno cieco/finestrato] e altezza interna; la dotazione e la qualità degli arredi, i confort sviluppabili in ragione della marginalità degli spazi interni [climatizzazione, schermature solari, pannelli fotovoltaici etc.], il sistema di climatizzazione eventualmente esistente negli uffici, la presenza o meno d'impianti meccanici di risalita [ascensore] se l'unità è dotata o sia dotabile di uno o più piani, stato conservativo dell'immobile complessivo.

Ulteriormente, i valori medi mq/Euro sono stati confrontati con i contratti comparabili delle compravendite effettuate negli ultimi diciotto mesi su analoga tipologia edilizia dell'unità immobiliare e nell'isola d'interesse.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Comune Martellago VE; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate e compravendite comparabili afferenti all'"isola d'interesse/evidenza".;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Medi E/mq 580.00 ÷ 730.00 stato conservativo OTTIMO

Provincia: VENEZIA, Comune: Martellago, Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE EX FORNACE, Codice di zona catastale: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Capannoni industriali Tipologia specifica: D7 di tipo magazzino/deposito, Destinazione: Produttiva.

8.3 Valutazione corpi:

Martellago porzione capannone via Pertini n. 24/B. Fabbricati industriali [D7]

Stima derivata da contratti di copravendite comparabili omogenee e nell'"isola d'interesse € 147.000,00.

Il criterio di stima per questa tipologia d'immobile industriale è stata eseguita analiticamente perchè il calcolo della consistenza è data dall'interpolazione di diversi gradienti primari e secondari, necessariamente, ulteriori alla mera superficie dell'immobile o alla zona dove è ubicato il bene anche rispetto ai servizi per la residenza e ai trasporti.

Alcune categorie dirimenti per questa tipologia edilizia, a mero titolo esemplificativo senza approfondire le sottocategorie connesse alle medesime, sono così sinteticamente citabili: servizi nella zona, vicinanza con i mezzi pubblici da aeroporto, ferrovia, parcheggi, rumorosità/silenziosità della zona [presenza o meno nelle immediate vicinanze di servizi bar e altri locali pubblici]; epoca di costruzione del palazzo, SNP, unitamente alla tipologia/caratteristiche peculiari [bagni cieco/finestrato] e altezza interna, il sistema di climatizzazione, la presenza o meno d'impianti meccanici di risalita [ascensore], stato conservativo dell'immobile complessivo.

Ulteriormente, i valori medi mq/Euro sono stati confrontati con contratti comparabili di compravendite effettive (repertorate), effettuate negli ultimi diciotto mesi su analoga tipologia edilizia dell'unità immobiliare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Edificio artigianale/magazzino con scoperto pertinenziale a parcheggio mezzi e auto aziendali/ospiti	300,00	€ 490,00	€ 147.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.000,00
Valore Corpo	€ 147.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 147.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	300,00	€ 147.000,00	€ 147.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.485,00
arrotondamenti	€ -36,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 444,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 773,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto decurtazioni nello SDF in cui si trova:	€ 144.000,00
--	---------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente da redigere.

Identificativo corpo: Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

ALLEGATI LOTTO UNICO 01_RILIEVO METRICO_restituzione grafica digitale CAD dei luoghi
02_FOTO_rilievo fotografico dei luoghi; 03_CATASTO_Estratto Mappa, planimetrie, visure;
04_EDILIZIA PRIVATA_Atti legittimanti 05_CONSERVATORIA_Ufficio Pubblicità Conservatoria
Immobiliare formalità; 06_CCIAA visura camerale

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto a IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Edificio a uso artigianale/magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Martellago porzione capannone via S. Pertini n. 24/B: [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, fg. 8, mapp. 594, sub 3, scheda catastale n.15107/95, piano PT, cat. D7, r.c. € 1.056,67 Euro
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 144.000,00 €

Data generazione: 13-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania

