

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

G.E. DOTT.SSA MARTINA GASPARINI

Esecuzione Immobiliare RG 585/2014**con Udienza in data 17/05/2016**

*** **

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Esecutante:

BANCO POPOLARE SOC. COOPERATIVA

Esecutato:

*** **

CTU ing. Marco Battilana

*** **

MEMORIA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA DEL**COMPENDIO IMMOBILIARE**

SCHEMA INFORMATIVA

1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**LOTTO N° 1:**

• Ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data _____ ai nn. _____

a favore di _____ C.F.: _____

, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di _____

in data _____, rep. n° _____ – somma iscritta _____.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



• Pignoramento immobiliare trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

_____ a favore di _____ Con sede a _____

C.F.: _____ in forza di atto giudiziario emesso da _____

Ufficiale Giudiziario di Venezia in data _____ rep. n° _____

LOTTO N° 2:

• Ipoteca giudiziale iscritta a _____ in data _____ ai nn. _____

a favore di _____ con sede in _____, C.F.: _____

_____ in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di _____

in data _____, rep. n° _____ – somma iscritta _____

• Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data _____ ai nn. _____

_____ a favore di _____ Con sede a _____

_____, C.F.: _____ in forza di atto giudiziario emesso da _____

Ufficiale Giudiziario di Venezia in data _____, rep. n° _____

2) INDICAZIONE SULLO STATO DEL PIGNORAMENTO

• I beni afferenti al lotto n° 1 sono pignorati _____ a carico di _____

_____ nato a _____ il _____

• I beni afferenti al lotto n° 2 sono pignorati _____ a _____

carico di _____ nato _____ il _____

3) INDICAZIONE DEL LUOGO OVE TROVASI I BENI

• I beni pignorati di cui al lotto 1 sono ubicati in Comune di MUSILE SUL

PIAVE (VE) al civico n° 4 di via Del Bosco.

• I beni pignorati di cui al lotto 2 sono ubicati in Comune di MUSILE SUL

PIAVE (VE) al civico n° 16 di via Nazario Sauro.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima dei beni:

LOTTO N° 1 : 79.000,00 Euro

LOTTO N° 2 : 45.500,00 Euro

INDICE

1. INCARICO.....	3
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	7
3. COMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	8
4. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI.....	8
5. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	8
6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	12
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	16
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	17
9. SPESE CORRENTI E STRAORDINARIE	19
10. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	19
Unità Abitativa	20
11. VALUTAZIONE QUOTE	28
12. IMPOSTE DI VENDITA	28
13. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI.....	28
14. ALLEGATI	30

1. INCARICO

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



Il giorno 26/11/2015 il sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 3598, con studio professionale in Treviso, viale N. Bixio 95, prestava giuramento avanti al Giudice dott.ssa Martina Gasparini, nell'ambito del procedimento 585/2014 R.G., al fine di rispondere al seguente 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 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 millesimo 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*

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



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 a che 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:

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.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di

trasferimento:

iscrizioni pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



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 – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - , le eventuali cause in corso.*

8. *fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a 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 quella di cui al punto 8 bis;*

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

9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*

10. *alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria,*



la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

- 1) lotto;
- 2) diritto reale staggito;
- 3) quota di proprietà;
- 4) identificativo catastale;
- 5) valore attribuito.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione in atti, acquisite le informazioni ed i documenti utili ad una completa risposta al quesito posto, effettuato sopralluogo sugli immobili, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

Preliminarmente lo scrivente, con ausilio del collaboratore di studio ing. Giuliano Morandin, aveva comunque provveduto ad effettuare accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Musile di Piave ed a presentare richiesta di certificato di destinazione urbanistica (ritirato in data 09.03.2016).

Aveva inoltre provveduto a richiedere informazioni via pec sull'esecutato

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



all'ufficio Anagrafe sia del Comune di Musile di Piave che del Comune di San Donà di Piave (luogo ove l'esecutato ha contratto matrimonio).

Successivamente, in data 30.03.2016 lo scrivente, coadiuvato dal collaboratore di studio ing. Giuliano Morandin ed alla presenza di un familiare dell'esecutato, eseguiva sopralluogo di dettaglio sugli immobili oggetto di esecuzione effettuando rilievi tecnici e fotografici.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

3. COMPLETEZZA DOCUMENTALE

I documenti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

4. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Trattasi di persona fisica:

Stato civile:

Codice Fiscale:

Regime patrimoniale:

(In **Allegato n° 1** copia estratto del certificato di matrimonio e copia certificato di residenza).

5. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sopralluogo sugli immobili oggetto del presente procedimento è stato effettuato in data 30 marzo 2016; i beni oggetto di pignoramento fanno riferimento ad un immobile ad uso produttivo (piano terra e primo), quota



parte di più vasto fabbricato, oltre ad un attiguo appezzamento di terreno a destinazione residenziale/artigianale, di servizio, commerciale, della consistenza catastale di 619 mq catastali e da una unità abitativa dotata di garage e costituita dal piano primo di un più vasto edificio residenziale a due livelli.

Lo scrivente, in considerazione della specifica ubicazione dei beni, della diversa destinazione urbanistica ed utilizzabilità dei medesimi, provvede a formare **due distinti lotti** così costituiti:

Lotto n° 1

- Unità produttiva ubicata all'incrocio fra via Bosco e via Croce nel Comune di Musile di Piave, sviluppatasi al piano terra e primo, oltre ad attiguo lotto di terreno inedificato ed intercluso; beni così censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Musile di Piave:

N.C.T.: Comune di Musile di Piave (F826)

Foglio 2 – *mapp.le* 96 – Seminativo – Cl. 3[^] - Cons. 619 mq - R.D.
4,45 € - R.A. 3,52 €.

N.C.E.U.: Comune di Musile di Piave (F826)

Foglio 2 – *mapp.le* 93 sub 13 – Cat. C/3 – Cl. 2[^] - Cons. 228 mq – P.
T., 1° – via Bosco 4 - Rend. 341,48 €;

Foglio 2 – *mapp.le* 93 sub 8 – Cat. C/3 – Cl. 2[^] - Cons. 17 mq – P. T.-
via Croce – Rend. 25,46 €.

Intestazione Immobili:

proprietario al _____ in regime di _____

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



Lotto n° 2

- Unità abitativa dotata di garage pertinenziale e costituita da appartamento ubicato al piano primo di più vasto edificio a due livelli fuori terra (costituito da n° 2 appartamenti), beni così censiti:

N.C.E.U.: Comune di Musile di Piave (F826)

Foglio 2 – *mapp.le 175 sub 2* – Cat. C/6 – Cl. 6[^] - Cons. 22 mq – P.

T. – via Nazario Sauro 16 - Rend. 40,90 €;

Foglio 2 – *mapp.le 175 sub 3* – Cat. A/3 – Cl. 3[^] - Cons. 6 vani – P.

1° – via Nazario Sauro 16 - Rend. 303,68 €.

Intestazione Immobili: _____ il

– C.F.: _____ –

in

regime di _____

– C.F.:

in regime di _____

(In **Allegato n° 2** copia visura per soggetto al N.C.E.U., copia di mappa catastale e copia dell'elenco subalterni).

I beni considerati sono pignorati per l'intero per quanto riguarda il LOTTO n°1; sono pignorati per una quota parte indivisa corrispondente a 3/4 per quanto riguarda il LOTTO n° 2.

Le proprietà in questione (Lotto n° 1 costituito dai mappali 93 e 96) e (Lotto

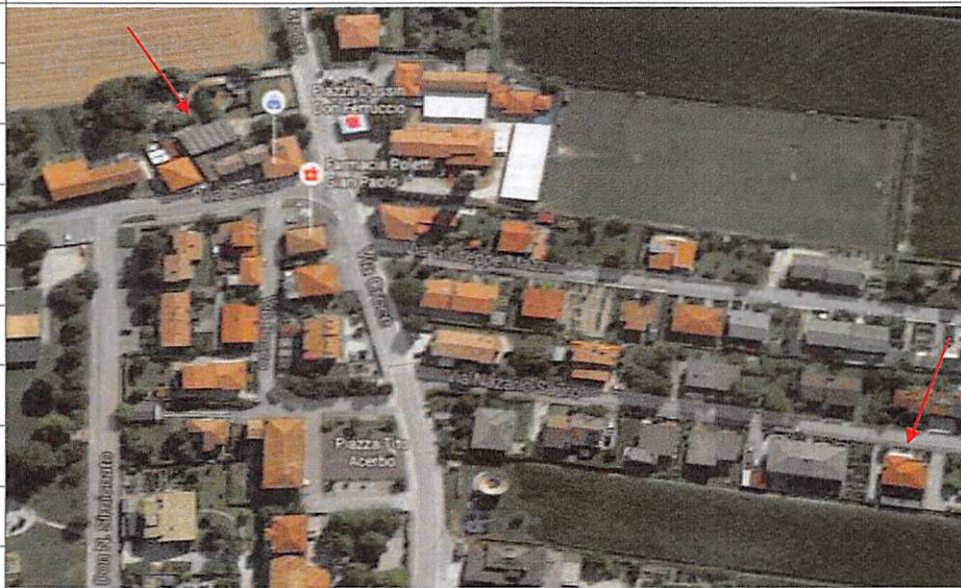
STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



n° 2 costituito dal mappale 175), sono ubicate in Comune di Musile di Piave, località Croce, al confine Nord-Ovest del territorio comunale con il Comune di Fossalta di Piave, in località sensibilmente discosta dal centro municipale. I beni considerati sono inseriti in zona residenziale di completamento a bassa densità.

Nel dettaglio il Lotto n° 1 ricade in zona “C1/58 – Completamento degli spazi residenziali a bassa densità” per la quale è previsto un I.e.f (indice di edificabilità territoriale inteso come rapporto fra la superficie netta di pavimento e la superficie territoriale) pari a 0.35; il Lotto n° 2 diversamente ricade parte in zona “C1/60 – Completamento degli spazi residenziali a bassa densità” per la quale è previsto un I.e.f (indice di edificabilità territoriale inteso come rapporto fra la superficie netta di pavimento e la superficie territoriale) pari a 0.25 e parte in zona di “Viabilità esistente”.

(In **Allegato n° 3** Certificato di Destinazione Urbanistica).



(Vedi aerofotogramma delle proprietà, ubicate in località Croce del Comune

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



di Meduna di Livenza).

Le proprietà considerate sono inserite in zona residenziale, caratterizzata da edifici sparsi ad uno o due livelli fuori terra e dalla presenza di lotti di terreno non edificati e/o occupati.

La zona presenta comunque le tipicità di una zona residenziale, nella quale, per quanto visionato dallo scrivente, sono presenti e fruibili, nelle immediate vicinanze, i principali servizi (ufficio postale, sportello bancario, farmacia ecc) e le attività commerciali di vicinato.

Trattasi di zona che gravita nel territorio metropolitano della città di Venezia, interessata dalla presenza di grandi arterie di comunicazione, quali ad esempio l'autostrada A4 (direzione Venezia-Trieste), o la Strada Statale n° 14 (che collega Mestre con il basso Friuli) ubicate nelle immediate vicinanze del sito in questione.

Sufficienti appaiono inoltre i trasporti urbani ed extraurbani tenuto anche conto della presenza della linea ferroviaria Venezia - Trieste con stazione nel territorio Comunale in località Ca' Malipiero.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO

IL PROFILO URBANISTICO

LOTTO N° 1

I beni immobili insistenti sul mappale 93 al Foglio 2 del Comune di Musile di Piave (mappale 93 sub 8 e sub 13), sono stati realizzati in forza delle seguenti concessioni ed autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in data 15 settembre 1961, prot. 5418 per la realizzazione di un appartamento in sopraelevazione all'immobile esistente;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
el. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



- *Nulla Osta al rilascio del Permesso di Abitabilità in data 07.12.1961;*
- *Autorizzazione n° 8 del 19.08.1970 per realizzazione di recinzione;*
- *Autorizzazione n° 52 del 1970 per demolizione fabbricato;*
- *Licenza per esecuzione di lavori edili n° 178 in 15 febbraio 1971, prot. n° 5165 per costruzione di fabbricato ad uso negozio e civile abitazione;*
- *Permesso di Abitabilità n° 14/71 in data 15 febbraio 1971;*
- *Concessione edilizia n° 18 in data 30.06.1986, prot. 9267/84 per ampliamento di fabbricato ad uso artigianale ai sensi L.R. n° 1/1982;*
- *Permesso di Agibilità n° 60 del 13.08.1987 prot. n° 7537.*

Con riferimento inoltre alla regolarità urbanistica degli immobili di cui al Lotto n° 1, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di difformità urbanistiche rispetto al concessionato; nel dettaglio:

- All'interno del fabbricato produttivo, in corrispondenza al fronte Ovest, vi è la presenza di un soppalco in acciaio, con relativa scala di accesso, utilizzato per lo stoccaggio dei materiali; trattasi di manufatto della consistenza stimata di circa 40 mq (**Allegato n° 4** – foto n° 1).
- Sul mappale 96 (lotto di terreno intercluso), allo stato attuale utilizzato come pertinenza dell'attività produttiva, insistono alcune tettoie, realizzate con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera, funzionalmente adibite a deposito materiali. Trattasi di n° 3 manufatti, il primo in aderenza al fabbricato produttivo nel fronte Sud; i rimanenti posizionati in corrispondenza al fronte Est del lotto pertinenziale (**Allegato n° 4** – foto n° 2 e 3). Gli annessi in questione sviluppano una superficie coperta stimata pari a circa 80 mq.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



Si ritiene che le difformità di cui sopra, possano essere sanate ripristinando lo stato di fatto iniziale, procedendo quindi all'abbattimento/smontaggio delle strutture realizzate in difformità. Tale assunto in quanto le strutture potrebbero anche non rispondere (per quanto osservato in sede di sopralluogo), ai requisiti richiesti per la certificazione di idoneità statica.

Si ritiene inoltre di stimare in circa 1.000,00 Euro il costo dell'attività utile al ripristino della regolarità urbanistica, attività che prevede lo smontaggio/rimozione dei manufatti in difformità.

Per quanto riguarda inoltre la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente ha rilevato la sussistenza della seguente documentazione di riferimento:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per immobile ad uso officina.

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è regolarmente e correttamente accatastata.

Si segnala, ai fini della completezza descrittiva, la mancanza di attestato di prestazione energetica necessario per la vendita del bene.

LOTTO N° 2

- Autorizzazione per costruzioni Edilizie in data 07.07.1964, prot. n° 4303 per realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione;
- *Autorizzazione di Abitabilità in data 04.07.1967;*
- Licenza per esecuzione di lavori edili n° 76 del 22.06.1967, prot. n° 4170 per la costruzione di due magazzini adiacenti l'abitazione esistente e recinzione sul fronte strada;
- Autorizzazione n° 151 del 23.03.1994 per manutenzione straordinaria;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



- D.I.A. prot. 2160 in data 09.02.2005 per rifacimento tratto recinzione.

Con riferimento inoltre alla regolarità urbanistica degli immobili di cui al Lotto n° 1, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di difformità urbanistiche rispetto al concessionato; nel dettaglio:

- Sul fronte Est del lotto, in aderenza ai garages/magazzini ivi presenti, è stato realizzato, in continuità, un ulteriore annesso attualmente adibito a ricovero/magazzino (**Allegato n° 4** – foto n° 4 – 5 e 6). Il manufatto, realizzato in proprio, con struttura portante e copertura miste (travi in legno, profilati in acciaio, pannelli metallici coibentati), sviluppa complessivamente una superficie pari a circa 40 mq.

Si ritiene che le difformità di cui sopra, possano essere sanate ripristinando lo stato di fatto iniziale, procedendo quindi all'abbattimento/smontaggio della struttura realizzata in difformità. Tale assunto in quanto le strutture rilevate potrebbero anche non rispondere (per quanto osservato in sede di sopralluogo), ai requisiti richiesti per la certificazione di idoneità statica.

Si ritiene inoltre di stimare in circa 500,00 Euro il costo dell'attività utile al ripristino della regolarità urbanistica, attività che prevede lo smontaggio/rimozione del manufatto in difformità.

Per quanto riguarda inoltre la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente non ha rilevato la sussistenza di documentazione di riferimento.

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è regolarmente e correttamente accatastata.

Si segnala, ai fini della completezza descrittiva, la mancanza di attestato di prestazione energetica necessario per la vendita del bene.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



(In **Allegato n° 5** copia delle certificazioni di Agibilità relative ai due lotti)

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Lotto n° 1

Alla data del sopralluogo i beni immobili oggetto di valutazione risultavano occupati dalla società con sede in

Sussiste infatti contratto di locazione fra il sig. , e la società in riferimento ai seguenti beni:

- Locali siti in via Bosco n° 8 del Comune di Musile sul Piave, costituiti da n° 1 capannone e da n° 1 vano servizi, particelle 93 e 96.

Il contratto è stato stipulato per sei anni con decorrenza dal al 2022, tacitamente rinnovabile per altri sei anni. Il Conduttore potrà sublocare, cedere il contratto o dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare. Il canone di locazione mensile viene fissato in 350,00 euro mensili.

Il contratto è stato registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di - codice identificativo

(In **Allegato n° 6** copia contratto di locazione e della relativa registrazione presso Agenzia delle Entrate).

Lotto n° 2

Alla data del sopralluogo i beni immobili oggetto di valutazione risultavano occupati dall'esecutato



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL**BENE**

Alla data del 23.03.2015, relativa alla redazione da parte del notaio dott. Stefano Finardi del "Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari", sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

LOTTO n° 1**a) che resteranno a carico dell'acquirente:**

a.1) Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli: nessuno.

a.2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

a.3) Convenzioni matrimoniali: nessuna.

a.4) Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

a.5) Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**b.1) Iscrizioni:**

• **Ipoteca giudiziale** iscritta a . in dat. ai nn.
a favore della . e derivante da decreto
ingiuntivo emesso dal Tribunale in datr . rep. n°
per la somma capitale di Euro .

Spese per cancellazione:

- 0.5% sul valore totale (0.5/100 * 157.000,00) = 785,00 €

- Tassa ipotecaria = 35,00 €

- Bollo = 59,00 €

Totale 879,00 €

b.2) Pignoramenti e Trascrizioni:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



• **Pignoramento immobiliare**, reg. Gen n° _____, reg. Part. n° _____ del _____

_____ a favore del _____ Con sede in _____ - in _____

forza di verbale di pignoramento emanato in data _____ dal Tribunale

di _____

Spese per cancellazione: 294,00 € (200,00 € per imposta ipotecaria + 35,00 € per tassa ipotecaria + 59,00 € per bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al "Lotto n° 1" ammontano quindi a **1.173,00 €**, oltre ad eventuali spese del professionista.

LOTTO n° 2

a) che resteranno a carico dell'acquirente:

a.1) Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli: nessuno.

a.2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

a.3) Convenzioni matrimoniali: nessuna.

a.4) Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

a.5) Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

b.1) Iscrizioni:

• **Ipoteca giudiziale** iscritta a _____ in data _____ n. _____

a favore della _____ e derivante da decreto

ingiuntivo emesso dal Tribunale _____ in dat. _____, rep. n° _____

per la somma capitale di Euro _____

Spese per cancellazione:

- 0.5% sul valore totale (0.5/100 * 157.000,00) = 785,00 €

- Tassa ipotecaria = 35,00 €

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



- Bollo = 59,00 €

Totale 879,00 €

b.2) Pignoramenti e Trascrizioni:

• Pignoramento immobiliare, reg. Gen n° , reg. Part. n° del

a favore del . Con sede in - in

forza di verbale di pignoramento emanato in dat. dal Tribunale

di rep. n° .

Spese per cancellazione: 294,00 € (200,00 € per imposta ipotecaria + 35,00 € per tassa ipotecaria + 59,00 € per bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al "Lotto n° 2" ammontano quindi a **1.173,00 €**, oltre ad eventuali spese del professionista.

9. SPESE CORRENTI E STRAORDINARIE

Non vi è l'evidenza di spese correnti e straordinarie, fatto salvo evidenziare che il valore dell'immobile stimato dallo scrivente, terrà prudenzialmente conto di plausibili necessità di manutenzioni/sistemazioni di difettologie non evidenti.

10. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA

DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di analisi può classificarsi come segue:

- Tipologia edilizia: fabbricato produttivo a due livelli fuori terra dotato di un lotto di terreno pertinenziale, intercluso, della consistenza catastale di 619 mq;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



- Tipologia edilizia: fabbricato ad uso residenziale costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un edificio a due livelli fuori terra (il piano terreno è costituito da un appartamento di altra proprietà); il bene è dotato di un annesso ad uso magazzino/deposito, ubicato nel fronte Est del lotto.

Gli immobili, ubicati nel Comune di Musile di Piave (VE), località Croce, sono unità immobiliari fisicamente separate che lo scrivente ha ritenuto opportuno valutare in due distinti lotti.

Lotto n° 1

Composto da unità produttiva oltre a lotto di terreno intercluso, attualmente pertinenziale all'attività.

UNITA' PRODUTTIVA

L'unità produttiva oggetto di valutazione, corrisponde ad un corpo fabbrica a pianta rettangolare, dotato di un avancorpo uffici a due livelli, con accesso da via Bosco.

Sul fronte Sud dell'unità produttiva è ubicato il lotto di terreno intercluso utilizzato come area pertinenziale.

Il fabbricato è in parziale aderenza nei fronti Nord ed Ovest con altri fabbricati commerciali e residenziali di diversa proprietà.

L'avancorpo uffici è costituito da due vani rettangolari al piano terra e da un unico vano al piano primo (**Allegato n° 4** – foto n° 7 e 8).

Trattasi di un corpo fabbrica assai vetusto, con strutture portanti verticali in laterizio, in parte privo di intonaco e solai in travi di legno e tavolame, con copertura in tabelle di laterizio e coppi.

La scala di accesso al primo livello è in legno ed i fori finestra a questo



livello sono privi di serramenti e dotati di soli oscuri in legno.

Il pavimento al piano terreno è parte in piastrelle monocottura e parte in cemento liscio; al piano primo è in tavole di legno.

L'annesso è dotato di porta di accesso in metallo e vetro, serramenti al piano terra in legno e vetro ed oscuri in legno; il corpo fabbrica in questione è dotato di solo impianto elettrico ad uso illuminazione e lo stato di conservazione è assai mediocre.

Il corpo fabbrica produttivo, a pianta rettangolare, altezza utile circa 5.0 metri, evidenzia struttura portante verticale in calcestruzzo armato, con tamponamenti in laterizio e struttura di copertura in calcestruzzo precompresso.

Il pavimento è in cemento liscio, i serramenti in metallo e vetro e sul fronte Sud vi è la presenza di un portone scorrevole in acciaio che immette nel lotto di terreno intercluso ad uso pertinenziale.

Nel fronte Est del fabbricato trova posto un piccolo vano rettangolare adibito a servizi igienici.

Il corpo fabbrica produttivo è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice) e di impianto idrico ed è privo di impianto di riscaldamento (**Allegato n° 4** – foto n° 9 e 10).

Lo stato di conservazione del corpo fabbrica appare mediocre.

Il lotto di terreno attualmente a servizio dell'unità produttiva, della consistenza catastale di 619 mq, ricade in zona "C1/58 – Completamento degli spazi residenziali a bassa densità" per la quale è previsto un I.e.f (indice di edificabilità territoriale inteso come rapporto fra la superficie netta di pavimento e la superficie territoriale) pari a 0.35.



Allo stato attuale il lotto di terreno è utilizzato come luogo pertinenziale all'attività (deposito materiali, carico e scarico, ecc.) e comunica con via Croce attraverso strada sterrata impropriamente ricavata su altra proprietà (Allegato n° 4 – foto n° 11 e 12).

Il terreno in questione, alla luce di quanto sopra indicato, presenta capacità edificatoria, teoricamente corrispondente a circa 216 mq netti di pavimentazione; in considerazione di tale dato, appare teoricamente realizzabile un fabbricato a destinazione commerciale/residenziale a due livelli con dimensioni in pianta pari almeno a 11.0 x 10.0 ml, corrispondenti a circa 110 mq per livello e quindi a circa 600 mc di volume edificabile vuoto per pieno. (In Allegato n° 7 – copia planimetrie catastali del fabbricato produttivo).

Le superfici nette risultano così evidenziate:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE
		NETTA	RIDUZ.NE	CONVENZIONALE
Terra	Ufficio	27.00	1.00	27.00
Terra	Ufficio	15.40	1.00	15.40
Primo	Deposito	42.80	1.00	42.80
Terra	Produzione	148.50	1.00	148.50
Terra	Servizi Igienici	2.40	1.00	2.40
			TOTALE	236.10

In considerazione di tale dato, la superficie lorda convenzionale dell'unità abitativa (considerato che i muri sia perimetrali che divisori, vanno conteggiati per l'intero), può ragionevolmente essere approssimata in **circa**



250.00 mq.

Per quanto riguarda il più probabile valore degli immobili, lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso produttivo negli ultimi anni è in sensibile difficoltà, osservati anche i valori espressi dall' "Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Venezia per il Comune di Musile di Piave (**Allegato n°8**), assunte informazioni in loco, *stima* che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda, tenuto conto del pessimo stato di conservazione/manutenzione di parte dei fabbricati e del fatto che trattasi di un lotto di terreno intercluso, a quanto nel seguito indicato:

- Unità produttiva a due livelli fuori terra, con superficie convenzionale di 250.00 mq a 300,00 €/mq

▪ *Valore* 75.000,00 €

- Lotto di terreno intercluso con cubatura realizzabile di circa 600 mc a 70,00 €/mc

▪ *Valore* 42.000,00 €

TOTALE 117.000,00 €

VALORE DI MERCATO **117.000,00 Euro**

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



Riduzioni per:

<i>Stato d'uso, manutenzione, ripristini:</i>	15%	-€ 17.550,00
<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	5%	-€ 5.850,00
<i>Stato di possesso (presenza contratto di affitto):</i>	10%	-€ 11.700,00
<i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i>	0%	-€ <u>0,00</u>
<i>Importo in detrazione</i>		€ 35.100,00

Ne deriva un valore del bene pari a 81.900,00 Euro.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € 81.900,00

Deduzioni per:

<i>Spese tecniche per sanatoria</i>		-€ 1.000,00
<i>Spese condominiali insolute</i>		-€ 0,00
<i>Cancellazione formalità pregiudizievoli</i>		-€ 1.173,00
<i>Spese tecniche per ottenimento A.P.E.</i>		-€ <u>500,00</u>
<i>Importo</i>		-€ 2.673,00

VALORE DEL BENE (arrotondato all'intero) € 79.000,00

Lotto n° 2

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento)

dotata di garage/magazzino, ubicata al civico n° 14 di via Nazario Sauro,

quota parte di un fabbricato residenziale costituito da due appartamenti.

L'unità in questione è ubicata al primo piano dell'edificio che insiste sul

mappale n° 175 al Foglio n° 2 del Comune di Musile di Piave, della

consistenza catastale di 590 mq.

Il più vasto fabbricato evidenzia struttura portante in laterizio, solai in

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



laterocemento e copertura in coppi; all'appartamento oggetto di valutazione si accede mediante ampia scala esterna in calcestruzzo armato e pedate in marmo (Allegato n° 4 – foto n° 13 e 14), che immette in un terrazzo prospiciente via Nazario Sauro.

L'appartamento realizzato nei primi anni '60, è composto da zona ingresso, cucina, salotto, tre camere da letto ed un vano adibito a servizi igienici; nel fronte Sud è ubicato un ulteriore piccolo terrazzo.

Le finiture dell'unità immobiliare sono al civile, tendenzialmente datate e tipiche dell'epoca costruttiva, con pavimenti in marmittoni in malta cementizia e graniglia nelle zone a giorno, in parchetti nei vani a notte; le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti in legno con vetrocamera gli oscuri costituiti da tapparelle in legno (Allegato n° 4 – foto n° 15 e 16).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico (datato) di impianto di riscaldamento con caldaia murale funzionante a gasolio marca Sime e corpi scaldanti in metallo (con presenza di tubi per adduzione dell'acqua calda per il riscaldamento a vista) e di impianto idraulico. Lo stato di manutenzione/conservazione appare fra il sufficiente ed il mediocre.

Al piano terreno, nel fronte Est del lotto è ubicato un annesso ad unico livello utilizzato come garage/magazzino; il corpo fabbrica è dotato di porta di accesso del tipo ad ante battenti in metallo e vetro, pavimento in cemento liscio, muri portanti in blocchi di calcestruzzo e solaio in laterocemento.

Lo stato di conservazione dell'annesso è mediocre.

L'annesso è dotato di impianto elettrico. (In Allegato n° 9 copia planimetrie catastali del bene immobile).

Le superfici nette risultano così evidenziate:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE
		NETTA	RIDUZ.NE	CONVENZIONALE
Terra	Scala esterna	14.40	0.25	3.60
Terra	Terrazzi	11.60	0.25	2.90
Primo	Ingresso/corridoio	10.44	1.00	10.44
Primo	Cucina	13.00	1.00	13.00
Primo	Salotto	16.00	1.00	16.00
Primo	Camere	41.12	1.00	41.12
Primo	Servizi Igienici	4.68	1.00	4.68
Terra	Magazzino	16.32	1.00	16.32
			TOTALE	108.06

In considerazione di tale dato, la superficie lorda convenzionale dell'unità abitativa (considerato che i muri sia perimetrali che divisorii, vanno conteggiati per l'intero), può ragionevolmente essere approssimata in **circa 115.00 mq.**

Per quanto riguarda il più probabile valore degli immobili, lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto poi conto che la situazione del



mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è in sensibile difficoltà, sia per la significativa quantità di immobili abitativi invenduti, sia per il persistere della crisi economica, osservati anche i valori espressi dall' "Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Venezia per il Comune di Musile di Piave (**Allegato n°10**), assunte informazioni in loco, *stima* che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda, tenuto conto del periodo di realizzazione e dello stato di conservazione tendente al mediocre, a quanto nel seguito indicato:

- Unità abitativa ubicata al primo piano di un fabbricato a due appartamenti, con superficie convenzionale di 115.00 mq a 800,00 €/mq

▪ *Valore* 92.000,00 €

VALORE DI MERCATO QUOTA INDIVISA 69.000,00 Euro

Riduzioni per:

Stato d'uso, manutenzione, ripristini: 5% -€ 3.450,00

Assenza di garanzia, possibili vizi occulti: 5% -€ 3.450,00

Stato di possesso (bene in proprietà indivisa): 20% -€ 13.800,00

Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura: 0% -€ 0,00

Importo in detrazione -€ 20.700,00

Ne deriva un valore del bene pari a 48.300,00 Euro.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € 48.300,00

Deduzioni per:

Spese tecniche per sanatoria - € 500,00

Spese condominiali insolute - € 0,00

Cancellazione formalità pregiudizievoli - € 1.173,00

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



Foglio 2 – *mapp.le* 96 – Seminativo – Cl. 3[^] - Cons. 619 mq - R.D.

4,45 € - R.A. 3,52 €.

N.C.E.U.: Comune di Musile di Piave (F826)

Foglio 2 – *mapp.le* 93 sub 13 – Cat. C/3 – Cl. 2[^] - Cons. 228 mq – P.

T., 1° – via Bosco 4 - Rend. 341,48 €;

Foglio 2 – *mapp.le* 93 sub 8 – Cat. C/3 – Cl. 2[^] - Cons. 17 mq – P. T.-

via Croce – Rend. 25,46 €.

Intestazione: nato a ii

– C.F.:

Diritto: Proprietà al 1000/1000

Quota: 1/1.

Valore attribuito: **79.000,00 Euro.**

LOTTO N° 2

Diritto reale staggito: **Proprietà**

Quota di proprietà: **75/100 %**

Identificazione catastale: Unità abitativa dotata di garage pertinenziale e costituita da appartamento ubicato al piano primo di più vasto edificio a due livelli fuori terra, beni così censiti:

N.C.E.U.: Comune di Musile di Piave (F826)

Foglio 2 – *mapp.le* 175 sub 2 – Cat. C/6 – Cl. 6[^] - Cons. 22 mq – P.

T. – via Nazario Sauro 16 - Rend. 40,90 €;

Foglio 2 – *mapp.le* 175 sub 3 – Cat. A/3 – Cl. 3[^] - Cons. 6 vani – P.

1° – via Nazario Sauro 16 - Rend. 303,68 €.

Intestazione Immobili:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



- C.F.: -

in

- C.F.:

Valore attribuito: **45.500,00 Euro.**

14. ALLEGATI

- 1) Copia estratto del certificato di matrimonio e copia del certificato di residenza;
- 2) Copia visura per soggetto al N.C.E.U., copia di mappa catastale e copia dell'elenco subalterni;
- 3) Certificato di destinazione Urbanistica;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Copia delle certificazioni di Agibilità relative ai due lotti;
- 6) Copia contratto di locazione e della relativa registrazione presso Agenzia delle Entrate .. . ;
- 7) Copia delle planimetrie catastali relativa agli immobili costituenti il Lotto n° 1;
- 8) Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relative ad immobili produttivi per il Comune di Musile di Piave (VE);

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 E-mail: info@studio3ing.com - web: www.studio3ing.com



9) Copia delle planimetrie catastali relativa agli immobili costituenti il

Lotto n° 2;

10) Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia

delle Entrate relative ad immobili residenziali per il Comune di

Musile di Piave (VE);

Treviso, li 05.04.2016

Il Perito Stimatore

Ing. Marco BATTILANA

