



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.21/2020 – SENTENZA N.22/2020 del 18.05.2020

GIUDICE DELEGATO: DOTT. DANIELA BRUNI

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 01

IMMOBILI IN CAMPONOGARA (VE) VIA VENEZIA 52
FG 4 – PARTICELLA 543 – SUB 12; 13

LOTTO 02

IMMOBILI IN CAMPONOGARA (VE) VIA ARTIGIANI 18
FG 3 – PARTICELLA 691 – SUB 1; 2; 3

PREMESSA

Il Dott. Rubin Giovanni, quale curatore del Fallimento n.22/2020 _____, dichiarato con sentenza del Tribunale di Venezia n.22 del 18 maggio 2020, nominava perito, con incarico di effettuare perizia estimativa dei beni immobili intestati alla Ditta, dichiarata fallita, il sottoscritto Arch. Raiano Alessandro, residente a Cavallino Treporti (Ve), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n.3472, con studio in Via Fausta, n.97/e – 30013, Cavallino Treporti (Ve), nello specifico per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni di proprietà della fallita - evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di proprietà 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;
2. 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;
3. 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;
4. indichi 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;
5. 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.

6. 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 di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 7.
7. verifichi se l'immobile è dotato di certificato di classamento energetico. In caso di assenza dica l'esperto quale sia il costo necessario al relativo ottenimento;
8. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile, indicando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora si tratti di terreni che non configurano un unico appezzamento, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
9. 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.
10. 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;
11. 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.

RIASSUNTO PERIZIA

Identificativo LOTTO 01: Foglio 4 – Mappale 543 – Sub 12; 13.

Descrizione generica immobile: appartamento sviluppatosi ai piani terra e primo, parte seminterrata e mansardata, scoperto di pertinenza; autorimessa al piano seminterrato.

Localizzazione: via Venezia, 52 – Comune di Camponogara (Ve) 30010

Quota e tipologia diritto: 1/1 piena proprietà

Stato di possesso: occupato dal debitore

Valore finale Lotto come da decurtazioni e/o arrotondamenti di stima: € 201.400,00.

Identificativo LOTTO 02: Foglio 3 – Mappale 691 – Sub 1; 2; 3.

Descrizione generica immobile: capannone artigianale con uffici; locale al piano primo adibito a residenza risultante in corso di costruzione.

Localizzazione: via Artigiani, 18 – Comune di Camponogara (Ve) 30010

Quota e tipologia diritto: 1/1 proprietà superficiaria

Stato di possesso: occupato dal debitore

Valore finale Lotto come da decurtazioni e/o arrotondamenti di stima: € 345.200,00.

RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO Individuazione e caratteristiche sommarie del bene

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Agenzia del Territorio – Servizi Catastali, Ufficio Provinciale di Venezia, nel Comune Censuario di Camponogara, al Catasto dei Fabbricati, con intestazione Immobiliare

sono identificate le seguenti unità

immobiliari oggetto di perizia:

LOTTO 01: fabbricato residenziale in via Venezia, 52 nel Comune di Camponogara (Ve):

FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	543	13	A/3	4	8 vani	€ 355,32
4	543	12	C/6	4	31 mq.	€ 20,81

LOTTO 02: fabbricato artigianale in via Artigiani, 18 nel Comune di Camponogara (Ve):

FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
3	691	1	F/1	---	---	---	---
3	691	2	D/1	---	---	---	€ 2.809,53
3	691	3	F/3	---	---	---	---

Sub 1: bene comune non censibile. Si fa notare che attualmente al catasto, richiedendo visura aggiornata, non risulta intestato a nessuna ditta (vedi visura storica); benchè sia regolarmente presente nell'elaborato planimetrico, come scoperto di pertinenza dei sub 2 e 3, del catasto e specificato tra i sub negli atti di provenienza.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Lotto 01: i beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 100% del diritto di piena proprietà. Non vi sono comproprietari.

Lotto 02: i beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 100% del diritto di proprietà superficaria. Non vi sono comproprietari.

LOTTO 01

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Camponogara (Ve), via Venezia. Il lotto in cui si trovano i beni confina in senso orario: da nord-est con strada comunale via Venezia formata dai mappali 542-544-545; a sud-est con mappale edificato 1135 di altra ditta; a sud-ovest con mappali edificati 681 e 1121 di altra ditta; a nord-ovest con mappali edificati 585 e 586 di altra ditta.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si trova in unico fabbricato residenziale, di tipologia a schiera, a due piani fuoriterra, con piano interrato e sottotetto. Frontalmente a questo edificio si aggiunge lo spazio scoperto pertinenziale adibito a giardini privati con l'accesso pedonale; mentre sul fronte opposto si trova la viabilità carrabile di accesso ai garage seminterrati, direttamente accessibili dalla via Venezia. Le singole unità volumetricamente constano di semplici parallelepipedi, con tetto a due falde, uniti in maniera leggermente disassata, per movimentare i prospetti, con terrazze sui due fronti.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Non vi sono servitù che insistono sui mappali in oggetto. Vedasi anche il punto 6.5.

1.5 LOTTI DI VENDITA

LOTTO 01: appartamento al piano terra, primo e sottotetto con garage e cantina al piano seminterrato.

FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	543	13	A/3	4	8 vani	€ 355,32
4	543	12	C/6	4	31 mq.	€ 20,81

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto è ubicato nella parte nord del Comune di Camponogara, idealmente diviso dalla via G. Matteotti. Raggiungibile percorrendo via Venezia sia da sud, direttamente dalla Statale 309 "Romea" percorrendo la Strada Provinciale 18, che da nord e dal centro del paese attraverso via Pisa, risulta inserito in ambito urbano con presenza di tutti i servizi primari: scuola primaria, centro sportivo e religioso, distretto sanitario, ufficio postale e uffici comunali, forse dell'ordine. Il Comune di Camponogara si trova in area strategicamente vicina sia a Padova, circa 12 Km, che a Mestre, circa 18 Km. Sono pertanto facilmente raggiungibili in auto tutti gli altri servizi come accesso autostradale, ferrovie, grossi poli commerciali, etc. Ci si trova in territorio prevalentemente adibito all'agricoltura, dove si susseguono piccoli insediamenti urbani, sviluppatesi lungo l'asse della Statale "Romea" che costeggia la parte ovest della Laguna di Venezia, lontana solo pochi Km. Di valore paesaggistico-naturale la vicina Oasi WWF Valle Averte, a ridosso della Laguna; e di valore

architettonico verso nord le molteplici ville venete lungo la Riviera del Brente, tra cui spiccano le ville Pisani, Widmann e Foscari.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

Regolarità urbanistica ed edilizia

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Camponogara al Foglio 4, mappale 543 ricade entro il perimetro di Zona del PUA/6 ("P. di L. Via Pisa" Pr.Ed n.81/1983 e sgg. A destinazione residenziale e compatibili, approvato con D.C.C. n.86 del 23.07.1983; Art.10 delle NTO. Nell'elaborato "Tav.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" della Variante al P.A.T.I. approvata, pubblicata sul BUR Veneto n.54 del 23.04.2021 ed efficace dal 08.05.2021, è indicata come "Zona di Attenzione" dal P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione; Art.11 dell'elaborato Norme Tecniche. Nell'elaborato "Tav.4b - Carta delle Trasformabilità" della Variante, ricade in "Area di urbanizzazione consolidata"; Art.25 dell'elaborato N.01 Norme Tecniche.

2.2 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- Concessione Edilizia 136/88 Protocollo n.3882 del 09.06.1988 rilasciata dal Comune di Camponogara per "Nuova costruzione in base all'Art.109 della L.R. 61 del 27.06.1985".
- Variante 262/90 Protocollo 7614 del 23.10.1990 rilasciata dal Comune di Camponogara per variante in corso d'opera.
- Inizio lavori del 03.10.1989 e Fine Lavori del 10.01.1991.
- Abitabilità Domanda del 25.01.1991 rilasciata dal Comune di Camponogara del 21.02.1991 per i civici 46-50-52.

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, le tavole di progetto reperite e le planimetrie catastali, presenti al Catasto, sussistono le seguenti difformità:

- al piano interrato è stata eliminata la parete che doveva delimitare la centrale termica e fare da divisorio tra i sub 12 (garage) e 13 (cantina dell'abitazione). Una parte del vano garage, dove è installata la caldaia, fa parte in realtà dell'abitazione.
- al piano sottotetto sono stati ricavati vani accessori, non accessibili nelle planimetrie legittimate, raggiungibili tramite scala in legno con partenza dal piano primo. Quest'ultima è ad oggi presente al posto di vano ripostiglio che fungeva da chiusura della scala sottostante di connessione tra i piani.

NON SI PUO' PERTANTO DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA

Per la correzione delle difformità si può procedere con il ripristino dei luoghi come da stato autorizzato o con la richiesta di sanatoria per i volumi acquisiti in aumento da verificare eventualmente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Camponogara, con un costo stimato in circa 5.000,00 euro per il pagamento della pratica, della sanzione e delle urbanizzazioni dovute all'aumento volumetrico.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici

3.1 PROVENIENZA

I beni, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti in proprietà della ditta _____ mediante:
- atto giudiziario–decreto di trasferimento immobili del Dott. Paolo Belvisio, in Via Poerio 19/1 di Mestre in data 07.07.2016, rep. n.729/2016 – Registro Generale n.29435 – Registro Particolare

n.19870 – Presentazione n.80 del 15.09.2016, a favore della Società
per gli immobili catastalmente così identificati:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA
4	543	12	C6	31 mq.
4	543	13	A3	8 vani

3.2 FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri; fatta eccezione per le formalità al punto 3.3.

3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, aggiornate al 28.07.2022, sono le seguenti:

- **iscrizione contro** – Registro Particolare 7882 Registro Generale 43112 – Presentazione n.25 del 21.12.2018; Ipoteca Giudiziale-Decreto Ingiuntivo n.3216/2018 R.G.N. n.12348/2018 del Tribunale di Venezia in data 17.12.2018 derivante da Finanziamento;
- **iscrizione contro** – Registro Particolare 7884 Registro Generale 43114 – Presentazione n.28 del 21.12.2018; Ipoteca Giudiziale-Decreto Ingiuntivo n.3216/2018 R.G.N. n.12348/2018 del Tribunale di Venezia in data 17.12.2018 derivante da Finanziamento;
- **iscrizione contro** – Registro Particolare 7892 Registro Generale 43645 – Presentazione n.22 del 27.12.2018; Ipoteca Giudiziale-Decreto Ingiuntivo n.3216/2018 R.G.N. n.12348/2018 del Tribunale di Venezia in data 17.12.2018 derivante da Finanziamento;
- **iscrizione contro** – Registro Particolare 813 Registro Generale 4962 – Presentazione n.97 del 14.02.2019; Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione-Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo Rep. n.2139/11919 del Agenzia delle Entrate, via Torino, 180 (VE) in data 13.02.2019 derivante da crediti di natura previdenziale;
- **iscrizione contro** – Registro Particolare 1177 Registro Generale 7155 – Presentazione n.5 del 05.03.2019; Ipoteca Giudiziale-Decreto Ingiuntivo n.3806 ING. e n.5529/2018 RG del Tribunale di Padova in data 07.12.2018;
- **iscrizione contro** – Registro Particolare 2564 Registro Generale 15561 – Presentazione n.93 del 09.05.2019; Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo ING. in data 07.11.2018;
- **iscrizione contro** – Registro Particolare 4086 Registro Generale 23855 – Presentazione n.142 del 11.07.2019; Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione-Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo Rep. n.2457/11919 del Agenzia delle Entrate, via Torino, 180 (VE) in data 10.07.2019 derivante da crediti di natura previdenziale;
- **trascrizione contro** – Registro Particolare 553 Registro Generale 798 – Presentazione n.109 del 11.01.2022; Atto Giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Venezia n. di Repertorio 22/2020 del 13.05.2020.

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

Il bene risulta attualmente occupato dal debitore. Per l'immobile oggetto di Perizia non risultano, dall'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, contratti in essere con soggetti terzi. Pertanto si può dichiarare che il lotto risulta essere LIBERO ai fini della valutazione.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- sono previste spese di gestione degli immobili e dei tributi imposti dalla normativa in vigore (possesso, rifiuti, etc.);
- l'edificio ha una "amministrazione" solamente per la parte comune rappresentata dall'area di accesso ai garage. Le spese annuali sono di circa € 350,00; inoltre esiste un debito per rate non pagate che ad oggi ammonta ad € 2.602,95.

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

Il prezzo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si aggira a seconda dei casi attorno agli 1.200,00 euro per i locali residenziali e ai 600,00 euro per quelli a garage. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale degli immobili è molto buono. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici. Le finiture e lo stato di manutenzione risultano buone nei locali a residenza e in quelli a cantina. Per quanto riguarda l'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili non è possibile per i beni oggetto di perizia.

6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è mista con parte portante in travi, pilastri in cls armato e laterizio. Solai e tetto misti in latero-cemento; tetto con manto di copertura in coppi. Si accede nella parte pedonale a sud tramite cancello in metallo zincato, non verniciato, così come recinzione su base in muretto in cls con finitura in mattoni pieni a taglio. Percorso pedonale di accesso in assi di cls precompresso effetto legno. Nel lato nord è presente l'accesso carrabile con ingresso diretto nei locali garage al piano seminterrato, con entrata diretta da via Venezia su parte "condominiale" adibita a spazio di manovra. La pavimentazione di accesso è interamente in blocchi di cls posati a secco tipo "betonelle"; non vi è presenza di alberature e/o spazi a verde. La divisione tra le proprietà al piano seminterrato è garantita da muretti in cls accoppiati a recinzione in metallo zincato non verniciato. L'edificio presenta finiture in mattoni faccia-vista; grondaie, scossaline e pluviali sono in metallo marrone scuro testa di moro. Gli scuri dipinti in marrone, così come i serramenti in legno con vetrocamera ed il portoncino di ingresso.

6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

Si tratta di un appartamento al piano primo e secondo con sottotetto, al piano seminterrato locale cantina-taverna e garage. Gli spazi si presentano razionali ed in ottimo stato; non sono evidenti segni di muffe e/o infiltrazioni di sorta. Si accede pedonalmente direttamente dal giardino pertinenziale sul fronte principale sud-est attraverso la terrazza-portico, rialzata di qualche gradino; mentre sul fronte opposto troviamo un doppio accesso carrabile e la rampa dal quale si accedere direttamente con l'auto al piano seminterrato. Attraverso il locale garage adibito a "lavanderia" e magazzino con il posizionamento della caldaia dell'impianto termico, troviamo la prima scala di distribuzione, in muratura con finitura in cotto. Da questa si può accedere sia al locale cantina adibita a taverna, sempre seminterrato, dotato di caminetto e cucina, sia ai piani superiori. Il piano terra è quasi esclusivamente occupato da un'ampia stanza, con area soggiorno sul fronte sud-est, dove troviamo l'ingresso verso con il giardino di pertinenza, e la zona cucina-pranzo con terrazza verso nord-ovest, rialzata di alcuni gradini che fungono anche da divisori dei due ambiti. Un bagno completa la dotazione del piano terra. Le scale di distribuzione interna ripartono dal piano terra, con finitura in legno e parapetto in vetro, verso le 3 camere ed il secondo bagno al piano primo. Sono presenti terrazze, con pavimentazione in cotto, su tutte e due i fronti di pertinenza delle camere principali. Le scale, questa volta interamente in legno e molto ripide, portano alla zona sottotetto dove sono stati ricavati altri due locali adibiti a ripostiglio-magazzino e cameretta. La pavimentazione è in piastrelle nel garage e in cotto nella taverna del piano interrato; negli altri piani ad eccezione dei locali adibiti a bagno è interamente in legno scuro tipo noce wengè. I serramenti

sono in legno scuro, così gli scuri esterni. Anche il portoncino di ingresso (con inserti in vetro) e quelli del garage sono nello stesso materiale e tinta. Esternamente la tinteggiatura dell'intonaco è nel colore del bianco, mentre le terrazze presentano finitura a mattoni facciavista. Scossaline e grondaie sono in metallo tinte in marrone testa di moro. La copertura presenta manto in tegole rosso scuro. Sono inoltre presenti sulle terrazze del piano terra della cucina-pranzo (sul lato nord-ovest) e del soggiorno (lato sud-est) tende in tessuto, con finitura a righe nei colori del giallo-bianco-grigio.

6.4 SUPERFICI UTILI

Garage-locale tecnico (sub 12) e abitazione (sub 13).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
543 - 12	P int – garage/l.t.	28,94 mq.	2,20 ml.	idropittura	piastrelle
543 - 13	P int – vano scala	4,70 mq.	2,20 ml.	idropittura	cotto
543 - 13	P int – cantina	30,59 mq.	2,20 ml.	idropittura	cotto
543 - 13	PT – soggiorno / ing.	30,44 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	PT – cucina / pranzo	18,44 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	PT – bagno	5,65 mq.	2,70 ml.	idropittura	piastrelle
543 - 13	PT – vano scala	3,40 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	PT – terrazza	7,29 mq.	---	mattoni	piastrelle
543 - 13	PT – terrazza	11,94 mq. circa	---	mattoni	piastrelle
543 - 13	P1 – bagno	5,80 mq.	2,70 ml.	idropittura	piastrelle
543 - 13	P1 – camera	18,48 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	P1 – camera	12,00 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	P1 – camera	12,30 mq.	2,70 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	P1 – disimpegno / scala	9,30 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	P1 – terrazza	3,08 mq.	---	mattoni	piastrelle
543 - 13	P1 – terrazza	7,22 mq.	---	mattoni	piastrelle
543 - 13	P sottotetto – scala	1,10 mq. circa	h.m. 2,12 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	P sottotetto	13,65 mq. circa	h.m. 1,37 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	P sottotetto	3,90 mq. circa	h.m. 2,12 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	P sottotetto	7,70 mq. circa	h.m. 1,87 ml.	idropittura	parquet
543 - 13	giardino	37,12 mq. circa	---	---	prato erboso

6.5 IMPIANTI

L'edificio è dotato di dichiarazione di conformità per gli impianti risalenti agli anni di costruzione: elettrico; termico-sanitario (attualmente non funzionante causa assenza di caldaia) mediante classici elementi radianti in metallo; il riscaldamento attualmente è garantito dalla presenza di un caminetto al piano interrato ed una stufa (a pellet) al piano terra. Posizionate all'interno delle terrazze, non visibili dall'esterno, troviamo le macchine per la climatizzazione a pompa di calore con funzionamento a split (n. 3) della zona giorno e notte, che integrano anche il riscaldamento invernale; citofonico; internet. I contatori acqua e gas sono esterni, nell'area comune, sul fronte nord, mentre quelli dell'impianto elettrico si trovano al piano seminterrato.

6.6 VALORE DI MERCATO

Viene fatta una stima del più probabile valore attuale dei beni, considerando la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive, tipologia, finiture, la vetustà degli elementi, il loro stato di manutenzione, le parti scoperte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, della sua epoca di

costruzione e tutti gli altri aspetti utili descritti precedentemente, non tenendo conto degli arredi e manufatti interni, in quanto esulano dall'oggetto di Perizia. I valori commerciali scelti, per mq. di superficie catastale, tengono conto delle quotazioni correnti nella zona per immobili simili, nonché delle stime dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le zone del Comune di Camponogara, applicando il procedimento sintetico-comparativo. Il mercato immobiliare, risente ancora del momento di congiuntura economica sfavorevole. Questo spinge sicuramente ed inevitabilmente a valori commerciali "cauti" rispetto ai decenni precedenti, tenendo conto anche:

- della persistente stagnazione del mercato immobiliare generale;
- della ubicazione dei beni in esame;
- delle contenute spese di gestione (no condominio);
- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- dello stato dei beni molto buono;
- dello stato di possesso (liberi);
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- dell'assenza di garanzie per vizi;

Fatte queste considerazioni ed avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni la valutazione dei singoli locali al mq. è pari a:

LOTTO 01	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
abitazione	543 - 13	157,5 mq. circa	1.200	€ 189.000,00
garage	543 - 12	29 mq. circa	600	€ 17.400,00
TOTALE				€ 206.400,00

6.7 PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica circa:	€ 5.000,00
TOTALE	€ 5.000,00

Il valore finale a base d'asta che ne risulta, per arrotondamento, è il seguente:
LOTTO 01: € 201.400,00 (€ 206.400,00 - 5.000,00).

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO Certificazione energetica

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risultano Attestati di Prestazione Energetica vigenti, per i sub in oggetto del mappale 543.

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO Quote

8. QUOTE

Non sussistono quote indivise.

LOTTO 02

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Camponogara (Ve), via Arzerini, più precisamente si trovano in via Artigiani, laterale di via Arzerini. Il lotto in cui si trovano i beni confina in senso orario: da nord-est e sud est con strada pubblica via Arzerini, mappale 473, e con due piccoli mappali di altra ditta il 584 ed il 583 su cui è presente una cabina elettrica; a sud-ovest con mappale edificato 690 di altra ditta; a nord-ovest con mappale edificato 640 di altra ditta; a nord-ovest con mappali edificati 585 e 586 di altra ditta.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si trovano in unico fabbricato artigianale, di tipologia a capannone, a due piani fuoriterza, senza interrato. Sui 3 lati (nord-ovest, nord-est e sud-est) troviamo lo spazio scoperto pertinenziale con l'accesso pedonale e carrabile da via Artigiani; mentre sul quarto lato l'edificio è in aderenza ad altro capannone artigianale. L'immobile volumetricamente consta di un semplice parallelepipedo, con tetto piano.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Non vi sono servitù che insistono sui mappali in oggetto. Vedasi anche il punto 6.5.

1.5 LOTTI DI VENDITA

- **LOTTO 02: capannone artigianale e locali uffici.**

FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
3	691	1	F/1	---	---	---	---
3	691	2	D/1	---	---	---	€ 2.809,53
3	691	3	F/3	---	---	---	---

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto è ubicato nella parte nord del Comune di Camponogara in un'area che si presenta come la zona PIP/industriale della frazione, costituita dalla presenza di molteplici capannoni; idealmente racchiusa dalla via Artigiani e dalla via Arzerini, che porta direttamente al centro del paese. Raggiungibile percorrendo via Venezia da sud, direttamente dalla Statale 309 "Romea" percorrendo la Strada Provinciale 18; dal centro del paese o da nord attraverso via Papa Giovanni XXIII, risulta inserito in ambito urbano con presenza di tutti i servizi primari: scuola primaria, centro sportivo e religioso, distretto sanitario, ufficio postale e uffici comunali, forse dell'ordine. Il Comune di Camponogara si trova in area strategicamente vicina sia a Padova, circa 12 Km, che a Mestre, circa 18 Km. Sono pertanto facilmente raggiungibili in auto tutti gli altri servizi come accesso autostradale, ferrovie, grossi poli commerciali, etc. Ci si trova in territorio prevalentemente adibito all'agricoltura, dove si susseguono piccoli insediamenti urbani, sviluppati lungo l'asse della Statale "Romea" che costeggia la parte ovest della Laguna di Venezia, lontana solo pochi Km. Di valore paesaggistico-naturale la vicina Oasi WWF Valle Averto, a ridosso della Laguna; e di valore architettonico verso nord le molteplici ville venete lungo la Riviera del Brente, tra cui spiccano le ville Pisani, Widmann e Foscari.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO Regolarità urbanistica ed edilizia

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Camponogara al Foglio 4, mappale 543 ricade entro il perimetro di Zona del PUA/5 ("P.I.P. di Camponogara" Pr.Ed n.96/1988 e sgg. A destinazione industriale-artigianale, approvato con D.C.C. n.96 del 28.06.1988; Art.10 delle NTO. Nell'elaborato "Tav.4b - Carta delle Trasformabilità" della Variante, ricade in "Area di urbanizzazione consolidata"; Art.25 dell'elaborato N.01 Norme Tecniche.

2.2 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- Permesso di Costruire 177/1999 protocollo n.19478da del 29.12.1999 rilasciata dal Comune di Camponogara per "Nuova costruzione fabbricato ad uso artigianale per n.2 unità con annessa n.1 abitazione".
- Inizio Lavori il 18.07.2000 protocollo n.11934 del 17.07.2000, presentato al Comune di Camponogara.
- DIA 64A del 17.10.2000 in Variante in corso d'opera al P.diC. 177/1999, rilasciata dal Comune di Camponogara.
- Fine Lavori il 31.05.2001 protocollo n.10583 del 08.06.2001, presentata al Comune di Camponogara.
- Collaudo Opere in C.A. pratica n.3351 del 31.07.2001 come ricevuta dall'Ufficio del Genio Civile di Venezia al N.1881 del 11.05.2001.
- Agibilità richiesta protocollo n.10583 del 08.06.2001 e rilasciata il 16.10.2001 dal Comune di Camponogara.
- Permesso di Costruire 188/2006 protocollo n.16659 del 05.06.2006 rilasciata dal Comune di Camponogara per "Completamento fabbricato ad uso artigianale e cambio d'uso dell'alloggio in uffici".
- Inizio Lavori il 16.04.2007 protocollo n.6616 del 13.04.2007, presentato al Comune di Camponogara.
- Deposito opere in C.A. protocollo n.6482 del 11.04.2007, presentato al Comune di Camponogara..

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, le tavole di progetto reperite e le planimetrie catastali, presenti al Catasto, sono state rilevate le seguenti difformità:

SUB 1:

- sullo scoperto di pertinenza, in posizione nord, sono state posizionate a ridosso dell'edificio due strutture chiuse in travi metalliche ad uso deposito di materiale.

SUB 2

- la porta di ingresso all'ufficio principale, nel vano ad angolo, è di dimensioni doppie.
- le pareti del vano archivio sono solo a mezza altezza creando di fatto una sorta di bancone a quello che ad oggi ha in realtà funzione di "reception".
- nei locali ufficio, riparazioni e bagni di pertinenza risultano varie difformità con aggiunta di pareti divisorie e di aperture.
- il resto del piano terra del capannone, accatastato come magazzino, presenta una serie di divisioni e partizioni non presenti sulle planimetrie catastali, alcune in muratura altre in cartongesso. Sono stati creati vari vani con funzioni diverse: corridoio di distribuzione, magazzini, celle frigorifere, locale laboratorio. E' stata spostata e modificata la scala di accesso alla parte soppalcata ed al Sub 3 rispetto i disegni legittimanti. Quasi tutta l'area è interessata dalla creazione di un ampio soppalco, in struttura mista metallo e legno, anche con controsoffitto in cartongesso dotato di illuminazione, che di fatto ricopre tutto il capannone ad eccezione dell'angolo nord-est di ingresso carrabile per circa 59,76 mq., unica zona rimasta a doppia altezza.
- al piano terra esternamente sono state installate alcune tende in tessuto con funzione ombreggiante.

SUB 3:

- l'area del sub, le partizioni ed i locali risultano non conformi sia ai disegni iniziali degli anni 2000 (ed alle planimetrie catastali) che alle modifiche richieste con il successivo Permesso di Costruire 188/2006, che avrebbe dovuto modificare in ufficio proprio i locali precedentemente adibiti ad abitazione. Benchè risulti ancora accatastato come in corso di costruzione, non è infatti mai stata presentata la fine lavori per l'ormai scaduto permesso 188/2006 ed è carente di certificato di Agibilità/Abitabilità, l'immobile presenta vani nuovamente ad uso abitazione tra cui bagno, cucina, soggiorno e camere ampliati rispetto all'ipotesi iniziale.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Immobili siti in Camponogara F3-Particella 691-Subb1,2,3 (Ve);
- **iscrizione contro** del 14.02.2019 – Registro Particolare 813 Registro Generale 4962 Presentazione n.97 del 14.02.2019 – Agenzia delle Entrate / Riscossione Repertorio 2139/11919 del 13.02.2019 – Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – Immobili siti in Camponogara F3-Particella 691-Sub2 (Ve);
- **iscrizione contro** del 05.03.2019 – Registro Particolare 1177 Registro Generale 7155 Presentazione n.5 del 05.03.2019 – Tribunale di Padova Repertorio 3806 del 07.12.2018 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Immobili siti in Camponogara F3-Particella 691-Subb2,3 (Ve);
- **iscrizione contro** del 09.05.2019 – Registro Particolare 2564 Registro Generale 15561 Presentazione n.93 del 09.05.2019 – Tribunale ordinario di Venezia Repertorio 4855 del 07.11.2018 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Immobili siti in Camponogara F3-Particella 691-Subb2,3 (Ve);
- **iscrizione contro** del 11.07.2019 – Registro Particolare 4086 Registro Generale 23855 Presentazione n.142 del 11.07.2019 – Agenzia delle Entrate / Riscossione Repertorio 2457/11919 del 10.07.2019 – Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – Immobili siti in Camponogara F3-Particella 691-Subb2,3 (Ve);
- **trascrizione contro** – Registro Particolare 553 Registro Generale 798 – Presentazione n.109 del 11.01.2022; Atto Giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Venezia n. di Repertorio 22/2020 del 13.05.2020.

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

Il bene risulta attualmente occupato dal debitore. Per l'immobile oggetto di Perizia non risultano, dall'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, contratti in essere con soggetti terzi. Pertanto si può dichiarare che il lotto risulta essere LIBERO ai fini della valutazione.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- sono previste le spese di gestione degli immobili e dei tributi imposti dalla normativa in vigore (possesso, rifiuti, etc.);

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

Il prezzo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si aggira a seconda dei casi attorno agli 500 euro per i locali a laboratori/industriali e ai 800 euro per quelli ad uffici/terziario. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale degli immobili è discreto. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici. Le finiture e lo stato di manutenzione risultano discreti. Per quanto riguarda l'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili non è possibile per i beni al piano secondo (uffici).

6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- è stata aperta una porta di connessione al piano terra tra il vano scala, presente sul lato sud, e il magazzino del sub 2.

NON SI PUO' PERTANTO DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA

Per la regolarizzazione delle difformità si potrà procedere tramite 2 strade distinte: - ripristinare mediante demolizioni/ricostruzioni l'edificio alla forma attualmente legittimata ed alle planimetrie catastali non tenendo conto della pratica per modifica del piano primo (peraltro attualmente decaduta) e procedere poi con la sistemazione catastale di quest'ultimo che risulta ancora essere una porzione edilizia F3, ovvero "in fase di costruzione"; viste le pesanti difformità del fabbricato rispetto lo stato autorizzato si ipotizza un costo di almeno 25.000,00 euro per ripristinarne la legittimità; - una volta determinato quali partizioni verticali ed orizzontali (superficie di soppalco) eliminare con demolizione o mantenere, il tutto da verificare con Ufficio Tecnico del Comune di Camponogara, e quale uso fare del piano primo (abitazione o uffici), si dovrà presentare una pratica di Sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi così trasformati e infine accatastare nuovamente il fabbricato; anche qui viste le notevoli modifiche apportate si ipotizza un costo altrettanto importante.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici

3.1 PROVENIENZA

I beni, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti in proprietà della ditta _____ mediante:
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto Tessitore di Mira in data 14.09.1999, rep. n.69762/34686, registrato a Mestre il 04.10.1999 al n.4734 Serie 1V A.Pubblici, con il quale la Società "Costruzioni Metalliche Sicomar" di Cercato Gaetano e F.lli S.n.c. ha venduto alla _____ a esclusiva proprietà superficaria – durata anni 99 (novantanove) decorrenti dalla data del 06.02.1990 (salvo rinnovo) – di un appezzamento di terreno rientrante nell'ambito del piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) del Comune di Camponogara. Sottoscrivendo gli obblighi e le prescrizioni come da atto ricevuto dal Notaio Alberto Tessitore di Mira in data 06.02.1990 Rep. n.44436 Registrato a Mestre il 26.02.1990 al n.1053 Serie 1V A. Pubblici, trascritto a Venezia in data 02.03.1990 ai nn.4270/3147 ed aderendo al "Consorzio Insediamento Produttivi di Camponogara".

- **trascrizione a favore** del 10.10.2017 – Registro Particolare 21766 Registro Generale 32694 Presentazione n.24 del 10.10.2017 – Tribunale di Venezia Repertorio 379/2017 del 19.09.2017 – Decreto di trasferimento immobili – Immobili siti in Camponogara F3-Particella 691-Subb1,2,3 (Ve) a favore di _____

3.2 FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri; fatta eccezione per le formalità al punto 3.3;

3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, aggiornate al 28.07.2022, sono le seguenti:

- **iscrizione contro** del 21.12.2018 – Registro Particolare 7882 Registro Generale 43112 Presentazione n.25 del 21.12.2018 – Tribunale di Venezia Repertorio 12348/2018 del 17.12.2018 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Immobili siti in Camponogara F3-Particella 691-Subb1,2,3 (Ve);

- **iscrizione contro** del 21.12.2018 – Registro Particolare 7884 Registro Generale 43114 Presentazione n.28 del 21.12.2018 – Tribunale di Venezia Repertorio 12348/2018 del 17.12.2018 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Immobili siti in Camponogara F3-Particella691-Subb1,2,3 (Ve);

- **iscrizione contro** del 27.12.2018 – Registro Particolare 7992 Registro Generale 43645 Presentazione n.22 del 27.12.2018 – Tribunale di Venezia Repertorio 12348/2018 del 17.12.2018

Il fabbricato esternamente si presenta con le tipiche caratteristiche dei capannoni industriali. La struttura è in cemento armato precompresso costituita da pilastri con pluviali in pvc incorporati e travi, tamponatura con pareti a giunti orizzontali, sempre in c.a.p. dello spessore di 20 cm. alleggerite con polistirolo espanso, tinteggiate di bianco. Le fondazioni sempre in c.a. collegano i pilastri e gli elementi perimetrali. Il tetto piano presenta lucernari apribili nella porzione corrispondente alla parte adibita ad abitazione. Si accede tramite una coppia di cancelli, pedonale e carrabili, in metallo zincato non verniciati, sul lato est dalla via Mazzaroli; ma è presente anche una seconda coppia di cancelli, non utilizzati, sul lato sud. La pavimentazione di accesso e dello scoperto è interamente in blocchi di cls posati a secco tipo "betonelle", nelle parti dove non è a prato erboso; sono presenti anche alcune alberature sui lati sud ed est. Le scossaline sono in metallo grigio alluminio. Non sono presenti elementi ombreggiati e/o di chiusura dei serramenti tipo scuri e/o tapparelle; i serramenti sono in metallo grigio antracite con vetri specchiati.

6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

SUB 2: si tratta di un capannone, di due piani fuori terra, con al piano terra locali adibiti ad ufficio, oltre a quelli a carattere artigianale e di magazzino a servizio dell'attività. La parte nord del capannone presenta una doppia altezza. Gli spazi adibiti alla lavorazione e di deposito si presentano razionali ed in discreto stato; quelli ad ufficio in condizioni e con finiture buone. Si accede pedonalmente direttamente ai locali ad ufficio dallo scoperto pertinenziale sul fronte nord-est, mentre l'accesso ai mezzi pesanti si trova sempre sullo stesso fronte spostato verso nord. La pavimentazione degli uffici è in piastrelle ed in alcune parti in finto legno; nei locali a magazzino e laboratorio troviamo il classico pavimento industriale in cemento liscio. I bagni presentano piastrellatura a pavimento ed a parete. I serramenti, con vetrocamera solo nei locali ufficio, sono in metallo color antracite, coi come il portoncino di ingresso ed i sezionali carrabili di colore bianco. Esternamente la tinteggiatura dei pannelli prefabbricati è nel colore del bianco; scossaline e grondaie sono in metallo grigio chiaro. La copertura presenta manto in guaina ardesiata grigio antracite-nera. Il riscaldamento/raffrescamento è garantito nei soli locali ufficio dalla presenza di macchine pompe di calore e distribuzione tramite split a soffitto.

SUB 3: si tratta della zona al secondo piano del capannone, trasformata in ampio appartamento. L'accesso avviene sia tramite rampa di scala, in metallo, interna alla zona magazzino nord del sub 2, sia da scala pertinenziale su fronte sud, in cemento senza finitura e senza parapetto. Accedendo da nord un corridoio di distribuzione si apre su locali (2 a sx e 1 a dx) adibiti a camere e studio. Quindi si entra in un'ampia sala con funzione di salotto-soggiorno, dominata dalla ampia finestratura ad angolo, dove troviamo l'arrivo dell'altra scala perinenziale. Senza interruzioni è possibile accedere alla cucina-pranzo. Un unico bagno è a servizio di tutto l'appartamento. Le finiture sono di buon livello, anche se i lavori appaiono ancora da ultimare in alcuni punti. La pavimentazione è in assi di legno; i serramenti sono misti in metallo (quelli del capannone) e pvc (quelli sostituiti per l'appartamento). Sono evidenti nei locali segni di muffe e infiltrazioni anche estese dovute alla necessità di manutenzione da effettuare sulla copertura piana e per i lucernai.

6.4 SUPERFICI UTILI

Capannone ed uffici (sub 2) e abitazione (sub 3) (superfici come da DIA 64A del 2000).

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
691 - 2	PT - ingresso	13,25 mq.	3,00 ml.	idropittura	piastrelle
691 - 2	PT - archivio/reception	7,30 mq.	3,00 ml.	idropittura	piastrelle
691 - 2	PT - ufficio	36,10 mq.	3,00 ml.	idropittura	piastrelle
691 - 2	PT - anti/bagno	4,70 mq.	3,00 ml.	idropittura /piastrelle	piastrelle
691 - 2	PT - sala mostra	15,10 mq.	3,00 ml.	idropittura	piastrelle
691 - 2	PT - zona bagni	10,35 mq. circa	3,00 ml.	idropittura/piastrelle	piastrelle
691 - 2	PT - locale	31,20 mq.	3,00 ml.	idropittura	parquet
691 - 2	PT - magazzino	345,40 mq. circa	6,05/3,00 ml.	idropittura	cemento/resina

691 - 3	P1 – soppalco	78,50 mq. circa	2,70 ml.	---	legno/metallo
691 - 3	P1 – sogg.-pranzo	29,60 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet
691 - 3	P1 – ingresso	5,10 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet
691 - 3	P1 – ripostiglio	3,10 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet
691 - 3	P1 – bagno	6,00 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet/gres
691 - 3	P1 – disimpegno	2,10 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet
691 - 3	P1 – camera	15,80 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet
691 - 3	P1 – camera	12,00 mq. circa	2,70 ml.	idropittura	parquet
691 - 3	PT/1 – vano scale	12,70 mq. circa	---	idropittura	cemento

6.5 IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è così suddiviso: sub 2 – la parte a capannone/magazzini non ha nessun impianto di riscaldamento ma solo quello elettrico; per gli uffici riscaldamento/raffrescamento mediante termoconvettori a split (caldaia a condensazione Eco TATA Duchess) e acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico; sub 3 – elettrico; riscaldamento/raffrescamento mediante termoconvettori a split e acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico; citofonico; telefonico. Gli impianti, del tipo sottotraccia, presentano certificati di conformità. L'edificio risulta regolarmente allacciato alla fognatura delle acque nere e meteoriche dell'area PIPi del Comune di Camponogara.

6.6 VALORE DI MERCATO

Viene fatta una stima del più probabile valore attuale dei beni, considerando la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive, tipologia, finiture, la vetustà degli elementi, il loro stato di manutenzione, le parti scoperte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, della sua epoca di costruzione e tutti gli altri aspetti utili descritti precedentemente, non tenendo conto degli arredi e manufatti interni, in quanto esulano dall'oggetto di Perizia. I valori commerciali scelti, per mq. di superficie catastale, tengono conto delle quotazioni correnti nella zona per immobili simili, nonché delle stime dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le zone del Comune di Camponogara, applicando il procedimento sintetico-comparativo, tenendo conto anche:

- della ubicazione dei beni in esame;
- delle contenute spese di gestione (no condominio);
- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- del discreto stato dei beni;
- dello stato di possesso (liberi);
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- dell'assenza di garanzia per vizi;

Fatte queste considerazioni ed avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni la valutazione dei singoli locali al mq. è pari a:

LOTTO 02	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
capannone	691 – 2	424	500	€ 212.000,00
uffici	691 – 2	118	800	€ 94.400,00
uffici / abitazione	691 – 3	86	800	€ 68.800,00
TOTALE				€ 375.200,00

6.7 PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica circa:	€ 30.000,00

TOTALE	€ 30.000,00
--------	-------------

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:
 LOTTO 02: € 345.200,00 (€ 375.200,00 – 30.000,00).

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO
 Certificazione energetica

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Benchè presente Progetto Impianti e Relazione secondo Legge 10/91, non risultano Attestati di Prestazione Energetica vigenti, per i sub 2 e 3 del mappale 691.

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO
 Quote

8. QUOTE

Non sussistono quote indivise.

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO
 Documentazione

9. DOCUMENTAZIONE

La documentazione richiesta è riportata negli allegati secondo il seguente schema:

Allegato A: fotografie dell'esterno e dell'interno dei beni.

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

Allegato E: formalità.

Allegato F: spese condominiali.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO
 Iva ed imposte

10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta sul valore aggiunto su opzione del cedente, imposta ipotecaria e catastale.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO
 Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

LOTTO 01: Il prezzo base d'asta finale degli immobili del lotto 01 è pari ad *Euro: 201.400,00* (*duecentounmilaquattrocento/00*).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Abitazione	100%	4 – 543 – Sub. 13	
2. Garage	100%	4 – 543 – Sub. 12	
LOTTO 01			€ 201.400,00

LOTTO 02: Il prezzo base d'asta finale degli immobili del lotto 02 è pari ad Euro: 345.200,00 (trecentoquarantacinquemiladuecento/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Capannone	100%	3 – 691 – Sub. 2	
2. Capannone	100%	3 – 691 – Sub. 3	
3. Bene comune	100%	3 – 691 – Sub. 1	
LOTTO 02			€ 345.200,00

CONCLUSIONE

Tanto esprime il sottoscritto Perito ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cavallino Treporti, dicembre 2022

Raiano Arch. Alessandro

