

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA SOCIETA' COOPERATIVA

Liquidazione Giudiziale **32/2023**

Giudice Delegato: **dott.ssa BIANCHI**

Curatore: **dott. Riccardo CARPITELLA**

PEC Liquidazione Giudiziale: Ig32.2023VENEZIA@pecliquidazionigiudiziali.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO) Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura

AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (visionabili cliccando sui rispettivi link assieme al tasto Ctrl):

[Link all'Allegato n.](#)

Esperto della stima:

ARCHITETTO SANDRO STEVANATO

iscritto al n.115 come Consulente Tecnico d'Ufficio ed al n.16 come Perito del
C.F.STVSDR59H21L7360-Partita I.V.A. 02107770279

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo

(Ve) Mira 30034 via Alberti civ.22/5

Tribunale Civile e Penale di Venezia

Telefono 041422861 Cellulare3337198735

PEC: sandro.stevanato@archiworldpec.it



Indice

PREMESSA.....	5
1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	7
2 GENERALITA' DITTA IN Liquidazione Giudiziale.....	8
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	9
4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	12
5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	15
6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	17
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	20
8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	21
9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	25
10 ALLEGATI.....	26
11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	27
12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	28



Quesiti allegati di prassi agli incarichi conferiti di G.E. del Tribunale civile di Venezia

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali 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
7. indichi, ove ne ricorra 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso 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:
 # lotto; # diritto reale staggitto # quota di proprietà # identificativo catastale # valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura. **L'esperto, prima delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.** Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita. Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01/07/2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



PREMESSA.

Il dott. Riccardo CARPITELLA, Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n.32/2023 del 15 maggio 2023 a carico della COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE, su [autorizzazione del Giudice Delegato in data 19 febbraio 2024](#) ha nominato il sottoscritto arch. Stevanato Sandro con abitazione/studio in Mira (VE) via Alberti 22/5 incaricandolo:

- alla redazione di un primo rapporto di valutazione sintetico ai fini di una **stima sommaria** dell'immobile appreso alla procedura di liquidazione esonerandolo espressamente dall'eseguire le verifiche di carattere urbanistico ed edilizio, l'esistenza o meno dell'A.P.E. nonché degli accertamenti delle formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità immobiliare che verranno eventualmente effettuati nella **successiva relazione di stima completa secondo le modalità prescritte dall'art. 216 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.**

Tuttavia, essendo il contenuto del dispositivo dell'art.173 bis disposizioni di attuazione del c.p.c., l'esperto alla stima, nel presente rapporto di valutazione, si atterrà ai sopra riportati quesiti che i Giudici delle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Venezia di prassi allegano agli incarichi di stime immobiliari.

Inoltre, vista la presenza su una porzione della copertura dell'immobile un impianto fotovoltaico, il dott. CARPITELLA in data 19/08/2024 ha conferito l'incarico all'ing. Fedela Cipriani di redigere la [stima di tale impianto fotovoltaico.](#)

In assolvimento al mandato conferitomi, avendo già effettuato la stima sommaria depositata con PEC (lg32.2023VENEZIA@pecliquidazionigiudiziali.it) in data 22 marzo 2024, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Padova, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Mirano, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso l'immobile da stimare e visionata la [perizia di stima dell'ing. Cipriani](#), il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente rapporto di valutazione:

- [14/02/24](#) nominato ctu esperto alla stima;
- [26/02/24](#) fatto primo accesso all'immobile col CUSTODE;
- [05/03/24](#) fatta prima verifica all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio Venezia;
- [22/03/24](#) deposito giudizio di stima;
- [04/07/24](#) fatta prima verifica ufficio Edilizia Privata presso Comune di Mirano;
- [18/07/24](#) fatta seconda verifica all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio Venezia;
- [19/07/24](#) fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Padova;
- [22/07/24](#) fatta verifica archivio Regione Veneto certificazioni energetiche;
- [22/07/24](#) fatta prima verifica esistenza contenziosi presso cancelleria Tribunale Ve;
- [16/09/24](#) fatto secondo accesso all'immobile col CUSTODE, ing. Cipriani e incaricato I.V.G.;
- [08/10/24](#) fatta seconda verifica ufficio Edilizia Privata presso Comune di Mirano;
- [15/10/24](#) fatta seconda verifica esistenza contenziosi presso cancelleria Tribunale Ve;

[Link all'Allegato n. 01_nomina estimatore.pdf](#)



ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto dell'immobile, libero da persone e cose, in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

L'esperto stimatore dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano ulteriori difformità non palesemente evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.



Risposta al primo punto del quesito

*“(…) 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;(…)”*

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all’art. 567

Il Curatore ha consegnato al ctu la [certificazione notarile](#) sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa all’immobile appreso alla procedura di LG ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio Silvia BREDARIOL, Notaio in San Biagio di Callalta (TV) - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 26 febbraio 2024 ed aggiornata, quanto ad ispezioni catastali ed ipotecarie alla data del 22 febbraio 2024.

In tale relazione risulta riportata la storia ipotecaria dimostrante la continuità delle trascrizioni dei titoli d’acquisto nel ventennio anteriore alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.



Risposta al secondo punto del quesito

“(…) 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;(…)”

2 GENERALITA' DITTA IN Liquidazione Giudiziale.

Dalla consultazione della [Visura ordinaria Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo – Registro Imprese – Archivio Ufficiale CCIAA del 12/12/2023](#) risulta:

<i>Denominazione ditta</i>	COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE
<i>Codice fiscale</i>	01904930268
<i>Partita I.V.A.</i>	02723490278
<i>domicilio sede legale</i>	MIRANO (VE) – 30035 – via Marconi civ. 33
<i>domicilio digitale</i>	primavera@securepost.it
<i>numero REA</i>	VE - 234726
<i>attività esercitata</i>	con sentenza di liquidazione giudiziale non è stato autorizzato l'esercizio provvisorio dell'attività di pulizia, disinfestazione e sanificazione.

[Link all'Allegato n. 01_nomina estimatore.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03_Sentenza n 53_2023.pdf](#)



3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 Identificazione dei beni appresi alla sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

Con riferimento alla [certificazione notarile](#) ai sensi dell'art. 567, secondo comma c.p.c., relativa alla L.G. n. 32/2023 del 15 maggio 2023

Quote colpite dalla Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale

quota colpita **intero diritto di piena proprietà (1/1 piena proprietà)**
 trascritta a **Padova** in data **19/07/2023** Registro generale n. **27148** Registro particolare n. **19304**
 a favore di **massa dei creditori della liquidazione giudiziale cooperativa sociale primavera cooperativa sociale**

contro

Denominazione ditta **COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE**
 Codice fiscale **01904930268**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 **MIRANO** Catasto **F. Sez. =**
 Foglio **18** Particella **544** Subalterno = Natura **D8** —FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI
 Consistenza -=
 Indirizzo **VIA GUGLIELMO MARCONI** N. civico **33** Piano **T.1°**
SEZIONE D - Ulteriori informazioni - nulla

3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito delle ispezioni effettuate in data 05 marzo ed aggiornamento al 18 luglio 2024 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che l'immobile appreso alla procedura ed oggetto di liquidazione giudiziale è così identificato in catasto:

CATASTO FABBRICATI – MIRANO – Fg. 18

mappale 544 sub. =,

Cat. D/8, Cl. = mq. =, Via Guglielmo Marconi civ. 33 piano T.1 Sup. Cat. = – R.C. €. 5.421,20

in ditta:

COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA con sede in Mirano (VE) c.f. 01904930268 **(PROP.PER 1/1)**

La ditta catastale corrisponde all'attuale ditta proprietaria pertanto **vi è corrispondenza soggettiva.**

La planimetria dell'unità immobiliare è catastalmente corrispondente allo stato di fatto pertanto **vi è corrispondenza oggettiva.**

[Link all'Allegato n. 05_NCEU_visura_Fg18_mapp544_sub=.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 06_NCEU_scheda_Fg18_mapp544_sub=.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 07_NCT_visura_Fg18_mapp544.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 08_NCT_estratto mappa_Fg18_mapp544.pdf](#)



3.3 Formazione dei lotti di vendita.

Il bene oggetto di liquidazione giudiziale **non è opportunamente divisibile** e pertanto si provvederà alla stima dell'immobile come segue:

LOTTO UNICO) **Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura**

3.3.1 LOTTO UNICO) *Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura*

<i>tipologia immobile</i>	porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo ed impianto fotovoltaico in copertura, al piano terra e primo ricadente in capannone ricomprensente anche proprietà estranee alla procedura di liquidazione giudiziale.
<i>ubicazione</i>	MIRANO (VE) via Marconi civ.33, con plurimi accessi (<i>carrai e pedonali</i>).
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	scoperto esclusivo, antistante e retrostante.
<i>servitù</i>	vedi ► Punto 7 altri pesi e limitazioni d'uso
<i>mill. parti comuni</i>	nulla
<i>dati catastali</i>	N.C.E.U.– Mirano – Sez.Urb. = Fg. 18 mapp. 544 sub. = (<i>porzione capannone</i>)

Confini

L'unità immobiliare ricade sulla particella 544, la quale confina a nord-est con altra porzione di capannone ricadente sul mappale 543, ad est-sud con il mappale 992 (*la porzione di strada ricade su parte della particella 544*), a sud-ovest con il mappale 546 (*ove ricade il marciapiede prospiciente la via pubblica*) ed infine a ovest-nord con parcheggio ad uso pubblico.

[Link all'Allegato n. 08_NCT_estratto mappa_Fg18_mapp544.pdf](#)

3.3.2 LOTTO UNICO) *Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura*

L'immobile costituito da un capannone, ove si trova anche l'unità immobiliare sottoposta a procedura di liquidazione giudiziale, si trova in area artigianale-industriale-commerciale a circa tre chilometri dal centro di Mirano, servita dalla strada S.P.32 Venezia-Padova.

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni novanta (*con rilascio di primo permesso di agibilità in data 16 dicembre 1993*) con fondazioni e pilastri in c.a., pannelli di tamponamento esterni in c.l.s. prefabbricati dello spessore di cm.20 con isolamento termico esterno ricoperto con lamiera metallica sagomata.



Nella porzione di capannone identificata dall'unità immobiliare catastale (D/8) le partiture dei locali interni sono realizzate in parte con tramezzature intonacate al civile ed in parte con pannellature in cartongesso (*con controsoffittature in elementi modulari all'apparenza in solo cartongesso*).

Le strutture portanti orizzontali sono realizzate parte in solai in latero-cemento e parte a struttura



metallica; il solaio di copertura è stato realizzato con travi prefabbricate in c.a.p. con sovrapposta lamiera grecata isolata (*con integrati moduli fotovoltaico di tipo amorfo*); gli infissi esterni ed interni sono prevalentemente in metallo; le pavimentazioni interne sono parte in laminato, parte in linoleum/gomma e parte in piastrelle ceramiche nonché in cemento liscio del tipo industriale (*pavimentazione in cemento anche per lo scoperto esterno recintato con muretto in c.l.s., ringhiere metalliche con cancelli scorrevoli*).

Vi è l'esistenza di un impianto di ascensore (*che il Curatore riferisce **non essere funzionante ma ripristinabile con interventi di manutenzione ordinaria***), impianto di antifurto, impianti di condizionamento invernale ed estivo (*si precisa che sullo scoperto vi sono dei volumi tecnici contenenti impianti ed attrezzature collegati all'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda*), impianto idraulico ed impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è normale anche se **si deve segnalare la presenza di infiltrazioni di acqua piovana che hanno provocato e stanno provocando dei significativi danneggiamenti all'interno dell'unità immobiliare.**

Relativamente all'intero bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria¹.

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile:

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad uffici al piano terra	* sup lorda pavimento	187,52	1,00	187,52
superficie ad uffici al piano primo	* sup lorda pavimento	424,32	1,00	424,32
superficie a c.t.,mag. park automezzi al piano terra	* sup lorda pavimento	415,17	0,50	207,59
Totale superficie lorda mq.		1.027,01		
Totale superficie commerciale MQ.				819,4250
Totale superficie scoperti esclusivi circa mq. 385,42				

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

[Link all'Allegato n. 09_perizia e allegati_fotovoltaico_LG_32_2023.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 10_calcolo superfici.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 11_dichiarazione comproprietario tetto.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 12_elaborato grafico e foto.pdf](#)

¹ Si veda quanto riportato nella "ASSUNZIONI"



Risposta al quarto punto del quesito

“(…) 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;(…)”

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1.1 LOTTO UNICO) Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura

A seguito di accesso in data 04/07/24 all’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Mirano e successiva istanza di accesso atti del 08/10/2024, risulta che l’immobile sito a Mirano (VE), in via Marconi civ.33 è legittimo sotto l’aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esistono agli atti del Comune di Mirano:

- Convenzione P.I.P. n. 2992 del 16.11.90;
- C.E. n. 47/91 del 13.05.91; - titolo edilizio originario
- C.E. n. 25991/92 del 19.01.93; - variante in corso d'opera al titolo edilizio originario
- **Agibilità del 16.12.1993;** - agibilità originaria
- D.I.A. n. 266/2009 Prot.28979 del 2009;
- P.d.C. n. 334/10 del 12.09.2011;
- **S.C.I.A. n. 181 del 23.03.2012 – installazione impianto fotovoltaico e dispositivo anticaduta ;**
- S.C.I.A. n.7911 del 13.02.2013 – *installazione impianto privato di distribuzione carburante ;*
- **S.C.I.A. n. 56833 del 19.12.2019 – in sanatoria edificio industriale;**

[Link all'Allegato n. 13 certificato agibilità 16 dicembre 1993.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14a SCIA fotovoltaico 2012 all 11.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14b SCIA fotovoltaico 2012 tav all 3.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14c SCIA fotovoltaico 2012 tav dati tec.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14d SCIA fotovoltaico 2012 tavola CP U.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14e SCIA fotovoltaico 2012 autorizzazione.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14f SCIA fotovoltaico 2012 dichiarazione conformità.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14g SCIA fotovoltaico 2012 idoneità.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14h SCIA fotovoltaico 2012 inizio attività.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14i SCIA fotovoltaico 2012 modulo foto.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14l SCIA fotovoltaico 2012 prog imp foto.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14m SCIA fotovoltaico 2012 Rel calcolo fissaggio.pdf](#)



[Link all'Allegato n. 14n_SCIA_fotovoltaico_2012_all_2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 14o_SCIA_fotovoltaico_2012_fine lavori parziale.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 15a_SCIA_sanatoria_2019_modello segnalazione.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 15b_SCIA_sanatoria_2019_Tav 1.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 15c_SCIA_sanatoria_2019_Tav 2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 15d_SCIA_sanatoria_2019_Tav 3.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 15e_SCIA_sanatoria_2019_Tav 4.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 15f_SCIA_sanatoria_2019_All A.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 15g_SCIA_sanatoria_2019_All B.pdf](#)

In occasione dei sopralluoghi avvenuti nei giorni 26/02/2024 e 16/09/2024 si è constatato che l'unità immobiliare sostanzialmente corrisponde agli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale con particolare riferimento alla S.C.I.A. n. 56833 del 19 dicembre 2019, ad eccezione **della presenza di manufatti esterni privi di autorizzazioni edilizie/ambientali e nella modifica della struttura metallica portante (numero dei pilastri) della zona soppalcata interna (mancanza pratica strutturale e collaudo statico), nonché il mancato perfezionamento della stessa con la presentazione della comunicazione di fine lavori e la richiesta della necessaria nuova agibilità.**

A seguito di un incontro in data 04/07/2024 con il tecnico dell'ufficio edilizia privata del Comune di Mirano, arch. Giada MILAN, è stato verificato che la documentazione fornitami in copia dal Dott. Carpitella risulta inserita agli atti dell'archivio del Comune di Mirano e nello specifico la seguente:

- Convenzione P.I.P. n. 2992 del 16.11.90;
- C.E. n. 47/91 del 13.05.91;
- C.E. n. 25991/92 del 19.01.93;
- Agibilità del 16.12.1993;
- D.I.A. n. 266/2009 Prot.28979 del 2009;
- P.d.C. n.334/10 del 12.09.2011;
- S.C.I.A. n.7911 del 13.02.2013;
- S.C.I.A. n. 56833 del 19.12.2019;

In conseguenza dell'acquisizione della relazione prodotta dall'ing. CIPRIANI è risultato che, secondo le risultanze dei documenti allegati alla pratica del GSE (*impianto fotovoltaico*) risulta anche l'avvenuto depositodi una S.C.I.A. edilizia al Comune di Mirano per l'installazione dell'impianto fotovoltaico che, nella verifica effettuata presso l'E.P. in data 4 luglio 2024, non risultava nell'elenco digitale dell'archivio.

Pertanto il ctu, con istanza PEC in data 08/10/2024, ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti per chiedere copia della:

“S.C.I.A. presentata in data 22 marzo 2012 (Prot.0013948) dalla “COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA O.N.L.U.S”, con sede a Mirano (VE) via Marconi civ.33, proprietaria dell'immobile MIRANO - Fg. 18 mappale 544, presso l'E.P. del Comune di Mirano a firma del tecnico geom. Paolo Filippi. SI PREGA DI PRODURRE COPIA ANCHE DI TUTTI GLI ALLEGATI DELLA S.C.I.A. stessa”.

L'ufficio E.P. con PEC del 23/10/2024 ha inviato al CTU copia della pratica allegando quanto segue:

- [scia_all_11.pdf](#)
- [tav_all_3.pdf](#)



- [tav_dati_tec.pdf](#)
- [tavola_CP_U.pdf](#)
- [autorizzazione.pdf](#)
- [idoneità.pdf](#)
- [inizio attività.pdf](#)
- [modulo_foto.pdf](#)
- [prog_imp_foto.pdf](#)
- [Rel_calcolo_fissaggio.pdf](#)
- [scia_all_2.pdf](#)

Il ctu, riscontrando che tra la documentazione inviata dall'amministrazione comunale di Mirano **non compariva alcuna comunicazione di fine lavori** provvedeva a contattare il tecnico asseveratore della S.C.I.A. n.181 del 23/03/2012, geom. Paolo FILIPPI, al fine di verificare se avesse regolarmente conclusa la pratica edilizia presso il Comune di Mirano. Il geom. Filippi, verificato nel proprio archivio, provvedeva ad inviare copia della "**COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PARZIALE**" inerente la SCIA/2012, relativa ai lavori di installazione impianto fotovoltaico e sistema anticaduta.

In tale dichiarazione risulta che la sig. Gallo Giorgia, in qualità di legale rappresentante della "Cooperativa Sociale Primavera O.N.LU.S.", titolare della S.C.I.A./2012 n.181/12, COMUNICA "... che i lavori di cui al progetto sopracitato sono ultimati parzialmente, in data 07.05.2012. nella parte della posa dei moduli fotovoltaici e dei vari collegamenti elettrici funzionali alla connessione dell'impianto fotovoltaico alla rete Enel. I lavori eseguiti sono stati realizzati in conformità al progetto presentato con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia del 23/03/2012, protocollo 13948, pratica 181/12.". Il geom. Filippi comunicava inoltre che, per quanto a sua conoscenza, non era stata mai presentata la comunicazione di fine lavori inerente la posa del sistema anticaduta.

Il ctu, vista la documentazione in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 16/09/2024, segnala che in merito alla S.C.I.A. 181/12 (inerente la posa in opera dell'impianto fotovoltaico e del sistema di anticaduta) esistono delle importanti criticità che potrebbero comportare la revoca da parte del Comune di Mirano della S.C.I.A./2012 giacchè si è accertato che nell'[elaborato grafico](#) è stato dichiarato e rappresentato uno "**stato di fatto**" **non corrispondente al vero** confermato dal fatto che successivamente, nel 2019, la stessa committente ha presentato la S.C.I.A./2019 nella quale chiedeva specificatamente la sanatoria per l'ampliamento del capannone mai realizzato ma dichiarato come esistente nello stato di fatto del 2012. Inoltre si evidenzia che la S.C.I.A. non si è mai stata conclusa e perfezionata con la comunicazione della fine di tutti i lavori.

Quindi resta da dire che, sentito anche il Dirigente Area 2 del Comune di Mirano arch. Riccardo TOSCO, la possibilità di revoca in autotutela della suddetta S.C.I.A./2012 comporta una serie di complicazioni alla dichiarazione di conformità edilizia dell'immobile ed anche non trascurabili possibili conseguenze di carattere economico nell'ambito della pratica agli atti presso il GSE relativa all'impianto fotovoltaico.

Pertanto il ctu ritiene che vi è sicuramente la necessità di presentare una pratica di regolarizzazione edilizia per l'unità immobiliare oggetto di stima per la quale un attendibile preventivo di costo è difficilmente determinabile per la complessità della questione ed il numero di variabili che ne rendono alquanto incerta l'esatta determinazione e quantificazione.

Si ritiene quindi più opportuno applicare una riduzione pari al 2% dal valore di stima del bene in compensazione dell'esistenza delle complesse problematiche edilizie sopradescritte che necessitano di essere sottoposte ad un nuovo accertamento di conformità edilizia da parte del Comune ².

²Nota Bene. Avendo eseguito solamente un controllo a vista dell'immobile non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e somma dovuta sarà determinata in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di sanatoria.



Risposta al quinto punto del quesito

“(…) 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 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

5.1.1 Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura

In forza dell'[atto compravendita](#) ricevuto dal Notaio Paolo Mammucari in data 16 febbraio 2005 Rep. n.104143 Racc. 22375 (trascritto a Padova in data 02 marzo 2005 ai nn.9194/5302), la ditta COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA con sede a Mirano (VE) via Guglielmo Marconi civ.33 ha acquistato l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare (con relative parti comuni): costituita da porzione di fabbricato ad uso artigianale al piano terra e primo con scoperto esclusivo sita a Mirano (VE) in via Guglielmo Marconi civ.33, così identificata in catasto:

Comune di MIRANO – Catasto Fabbricati- Sez.= - Fg. 18, mapp. 544, sub=.

AVVERTENZA 4.1)

Nell'[atto di compravendita](#) sopracitato vengono riportate:

“ ...

II

*La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti gli annessi, connessi, usati e diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti, ed in particolare con la **servitù di pubblico passaggio** gravante tutto il lato est del MN.544, oggetto del presente atto, per una profondità di ml.7 (metri lineari sette) prevista dal piano di urbanizzazione.*

***E' compresa la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato**, cui appartengono le unità immobiliari compravendute, come per legge e di cui all'art.1117 del C.C..*

*La società venditrice, come sopra rappresentata, **si impegna alla rimozione, con relativa bonifica e ripristino dell'area**, della cisterna che conteneva il carburante per gli automezzi, e della pompa di erogazione, site nel parcheggio retrostante l'immobile, oggetto del presente atto.*

*La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza degli **obblighi relativi alla recinzione ed alla piantumazione** che l'atto di acquisto impone al proprietario.*

...omissis...

V

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto venduto era di sua proprietà per atto di compravendita del 23 dicembre 1999 n.70511 di repertorio dott. Francesco Candiani, Notaio in Mestre, ivi registrato il 31 dicembre 1999 al n. 6703, e trascritto a Padova il 5 gennaio 2000 ai n.ri 273/153, e che è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, da oneri, livelli, nonché da privilegi anche fiscali, volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Padova il 2 agosto 1991 ai n.ri 19131/3443, per la quale, con atto in data odierna n. 104141 di mio Repertorio in autentica, è stato rilasciato l'assenso alla cancellazione, che verrà presentato presso la Conservatoria competente, per la relativa formalità, a cura e spese della società venditrice, nel più breve tempo possibile.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver comunicato al Comune di Mirano in data 1 dicembre 2004 prot.n.56202 l'intenzione di vendere l'unità immobiliare oggetto del presente atto, in ottemperanza a quanto stabilito dall'atto del 16 novembre 1990 n.2992 di repertorio Segretario Comunale del Comune di Mirano, registrato a Mestre il 23 novembre 1990 al n.2687, e trascritto a Padova il 22 dicembre 1990 ai n.ri 31167/21473, e che la Giunta Comunale con verbale di deliberazione n.232 del 16



*dicembre 2004, immediatamente eseguibile, ha autorizzato l'alienazione dell'unità predetta, **fissando il prezzo massimo di vendita.** ...”*

[Link all'Allegato n. 09_copia atto di compravendita.pdf](#)



Risposta al sesto punto del quesito

“(…)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 (…)*”

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla [relazione notarile](#) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale e fino a tutto il 22/02/2024 e da un'ispezione di aggiornamento (*sino alla situazione di aggiornamento del 19/07/24*) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Padova in data 22/07/2024, relativamente alla ditta in LG quanto di seguito riportato:

6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

6.1.1 [Domande giudiziali e sequestri \(stato di eventuali cause in corso\).](#)

A seguito dell'istanza inoltrata via Email (luigi.greco05@giustizia.it) in data 22/07/2024 e sollecitata in data 15/10/2024, con risposta in data 15/10/24 quanto segue:

*“Buongiorno, chiedo scusa per il disagio, chiederò una verifica sulla posta in entrata. Ad ogni modo, riguardo alla richiesta in oggetto, dall'applicativo SICID del Contenzioso Civile **non risultano contenziosi in corso a carico della ditta** eseguita.*

Mi scuso nuovamente. Cordiali saluti”

6.1.2 [Atti di asservimento urbanistici.](#)

Si veda quanto riportato nell'[atto di compravendita](#) ricevuto dal notaio Paolo MAMMUCARI in data 16/02/2005 Rep. 104143/22375, trascritto a Padova il 02/03/2005 ai nn. 9194/5302:

*“... servitù attive e passive inerenti, ed in particolare con la servitù di pubblico passaggio gravante su tutto il lato est del mn.544, oggetto del presente atto, per una profondità di ml.7 (metri lineari sette) prevista dal piano di lottizzazione. **E' compresa la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari compravendute, come per legge e di cui all'art.1117 del C.C..** La società venditrice, come sopra rappresentata, si impegna alla rimozione, con relativa bonifica e ripristino dell'area, della cisterna che conteneva il carburante per gli automezzi, e della pompa di erogazione, site nel parcheggio retrostante l'immobile, oggetto del presente atto. La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere conoscenza degli obblighi relativi alla recinzione rd lla piantumazione che l'atto di acquisto impone al proprietario ... omississ ...La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver comunicato al Comune di Mirano in data 1 dicembre 2004 Prot. 56202 l'intenzione di vendere l'unità immobiliare oggetto del presente atto, in ottemperanza a quanto stabilito dall'atto del 16 novembre 1990 n. 2992 di repertorio Segretario Comunale del Comune di Mirano, Registrato a Mestre il 23 novembre 1990 al n. 2687, e trascritto a Padova il 22 dicembre 1990 ai n.ri 31167/21473, e che la Giunta Comunale con Verbale di deliberazione n. 232 del 16 dicembre 2004, immediatamente eseguibile, ha autorizzato l'alienazione dell'unità predetta, fissando il prezzo massimo di vendita....”*

6.1.3 [Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.](#)

nulla



6.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.

[◀ \[torna indietro\]](#)

- **Costituzione di servitù di distanza** TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/03/2011 – Registro Particolare 6349 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Repertorio 96862/22795 del 01/03/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;
- **Costituzione di servitù di distanza** TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2011 - Registro Particolare 6350 Registro Generale 10222 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Repertorio 96862/22795 del 01/03/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;
- **Dichiarazione sostitutiva** allegata alla pratica GSE/FTVA20120944329 del 08/06/2012 nella quale la sig. Giorgia GALLO, nata a Venezia (VE) il 16/06/1968, legale rappresentante della Cooperativa Sociale Primavera Società Cooperativa Sociale ONLUS con sede in via Marconi, 33 - 30035 – Mirano (VE) codice fiscale 01904930268, partita iva 02723490278, in qualità di soggetto responsabile ha DICHIARATO di *“essere proprietario ed avere disponibilità dell'immobile sito in via Marconi, 33 nel Comune di Mirano, Provincia di Venezia, interessante il mappale n°544 del Fg n°18 del comune di Mirano e sulla cui copertura è realizzato un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica con potenza nominale di 32,256 kWp.”* con allegata [autorizzazione del 29/05/2012](#) riportante: *“...Con la presente dichiarazione, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n°445/2000 per false attestazioni e dichiarazioni mendaci, il sottoscritto NOALE SALVINO, nato a Mirano (VE), il 05/02/1950, amministratore unico della società LA TECNICA con sede in MIRANO – 30035 MIRANO, partita iva 02088130279, in qualità di proprietario dell'immobile sito in via G. Marconi, 31, nel Comune di Mirano, provincia di Venezia, interessante il mappale n°543 foglio n°18 del comune di Mirano AUTORIZZA la società Cooperativa Sociale Primavera Società Cooperativa Sociale ONLUS con sede in via Marconi, 33 – 30035, comune Mirano (VE), codice fiscale 01904930268, partita iva 02723490278, all'installazione, in qualità di soggetto responsabile, all'utilizzo di parte della copertura per la realizzazione di un impianto fotovoltaico da 32,256 kWp ...”*.

[Link all'Allegato n. 11_dichiarazione comproprietario tetto.pdf](#)

6.1.5 Iscrizioni.

- **Ipoteca volontaria** ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2020 - Registro Particolare 470 Registro Generale 3517 Pubblico ufficiale MAZZARI LAURA Repertorio 16674/10348 del 27/01/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;

6.1.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale** TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023 - Registro Particolare 19304 Registro Generale 27148 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 53/2023 del 11/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - [SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE](#);
Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;
- **pignoramento immobiliare** TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2024 - Registro Particolare 2617 Registro Generale 3796 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 7100/2023 del 15/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
Bene colpito: immobili oggetto di esecuzione;



6.1.7 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli³.

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di:

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 3517/470– 2020	=	0,5		€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
sentenza apertura LG nn.27148/19304– 2023				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
pignoramento nn. 3796/2617– 2024				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 623,00
Totale in cifra tonda							€ 623,00

³Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.



Risposta al settimo punto del quesito

“(...)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 ;(...)”

7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

Non esiste alcuna gestione condominiale.



Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile; (…)”

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 (vedi Figura 1).



Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato l'andamento dei prezzi per immobili industriali/artigianali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare produttivo per il territorio comunale di Mirano si è presentato con un trend abbastanza stabile.

Le quotazioni Immobiliari su Requot.com, alla data del 16/10/2024 riporta:

“... Il comune di Mirano ha una popolazione di 27077 abitanti ed è situato in provincia di Venezia, nella regione Veneto.



Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 1100 €/mq nella B1 (Centro Storico) ad un massimo di 2000 €/mq nella B2 (Capoluogo), all'interno del comune vi sono 7 zone dove potete valutare appartamenti.

Sempre per il residenziale vi sono delle aree con ville e villini, i prezzi delle ville arrivano anche a 2100 €/mq nella B2 (Capoluogo), per poter acquistare una villa, in condizioni peggiori, i prezzi partono da un minimo di 1100 €/mq nella R1 (Zona Rurale).

Per quanto riguarda il settore commerciale il comune di Mirano ha 3 zone con negozi. I valori immobiliari dei negozi in queste zone variano da un minimo di 1300 €/mq nella zona E2: Scaltenigo ad un massimo di 2500 €/mq nella B1: Centro Storico.

Il comune di Mirano ha 1 zona con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 400 €/mq nella zona B1: Centro Storico ad un massimo di 550 €/mq nella B1: Centro Storico.

Il comune di Mirano ha 2 zone con uffici. I valori immobiliari degli uffici in queste zone variano da un minimo di 1700 €/mq nella zona B2: Capoluogo ad un massimo di 2200 €/mq nella B1: Centro Storico.

Per quanto riguarda i parcheggi, ci sono 1 zona con Box / Posti Auto. I valori immobiliari dei Box / Posti Auto in queste zone variano da un minimo di 260 €/mq nella zona B2: Capoluogo ad un massimo di 400 €/mq nella B2: Capoluogo.

Il c.t.u. ritiene di considerare il valore unitario da assumere come riferimento per la stima dell'immobile con carattere tendente più all'artigianale che all'industriale situato nell'immediata periferia del territorio comunale di Mirano oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 990,00.

8.1.1 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁴.

8.1.2 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*). L'O.M.I. (primo semestre 2024) indica: - per il territorio comunale di Mirano, Zona Suburbana/industriale Mirano 2, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.750,00 ed un minimo di €/mq.600,00. (*con uno stato conservativo ottimo*).

Pertanto in questo caso, trovandosi in zona di immediata periferia a poca distanza dal centro, con buona comodità di mezzi pubblici, con normale dotazione di servizi si è ritenuto di applicare come valore di riferimento pari ad **€/mq.990,00**.

8.1.3 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 990,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,85** e pertanto si avrà:

➤ superficie commerciale di mq.819,4250 x €/mq. 990,00	= €.	811.230,75-
➤ applicazione Cf. 0,85 (€. <u>811.230,75 x 15%</u>)	= €.	<u>121.684,61</u>
Più probabile valore della porzione di capannone (811.230,75 – 121.684,61)	= €.	689.546,14
Più probabile valore a corpo dell'impianto fotovoltaico (<i>come da <u>perizia allegata</u></i>)	= €.	39.877,52
Più probabile valore a corpo degli scoperti esclusivi pari a circa mq.385,00	= €.	<u>70.000,00</u>

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE (689.546,14+39.877,52+70.000,00) = €. 799.423,66

⁴ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).



TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL LOTTO					
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
porzione capannone (piano terra e primo)		819,4250	1027,01	€ 689.546,14	€ 689.546,14
impianto fotovoltaico sul tetto				€ 39.877,52	€ 39.877,52
soperti esclusivi (totale circa mq.385 – v al. a corpo)				€ 70.000,00	€ 70.000,00
TOTALE				€ 799.423,66	€ 799.423,66

8.1.4 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 22.07.2024 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA (Email: infoenergia@regione.veneto.it), è risultato che **relativamente al bene appreso alla procedura di LG** nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, **non risulta acquisito alcun attestato.**

Nel caso specifico, trattandosi di locali ad uso artigianale/uffici, dotati di impianti di riscaldamento e di condizionamento, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia, il costo viene stimato in **€.300,00 per la produzione dell'A.P.E.**, precisando però che tale spesa può variare considerevolmente a discrezione del tecnico incaricato a fornire tale certificazione.

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL LOTTO	
riduzione del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziarie:	€ 23.982,710
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per produzione APE	€ 300,000
detrazione del 2% per regolarizzazione edilizia e/o rimessa in pristino	€ 15.988,473
arrotondamento	-152,48
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 759.000,00

8.1.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€. 759.000,00

(Euro settecentocinquantanovemila/00)



8.1.6 Prezzo base d'asta del Lotto.

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€. 759.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€. 759.000,00



Risposta al nono punto del quesito

“(…) 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; (…)”

9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

9.1.1 Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura

L'unico corpo costituente il Lotto risulta appreso alla sentenza di apertura di liquidazione giudiziale per l'intero costituito dalla piena proprietà della Cooperativa Sociale Primavera Società Cooperativa Sociale e come tale è stato valutato.



Risposta al decimo punto del quesito

“(...) allegli 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 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione che ne fa parte integrante:

- Allegato [01_nomina_estimatore.pdf](#)
- Allegato [02_Visura_ordinaria.pdf](#)
- Allegato [03_Sentenza_n_53_2023.pdf](#)
- Allegato [04_Relazione_notarile_ventennale.pdf](#)
- Allegato [05_NCEU_visura_Fg18_mapp544_sub=.pdf](#)
- Allegato [06_NCEU_scheda_Fg18_mapp544_sub=.pdf](#)
- Allegato [07_NCT_visura_Fg18_mapp544.pdf](#)
- Allegato [08_NCT_estratto_mappa_Fg18_mapp544.pdf](#)
- Allegato [09_copia_atto_di_compravendita.pdf](#)
- Allegato [10_calcolo_superfici.pdf](#)
- Allegato [11_dichiarazione_comproprietario_tetto.pdf](#)
- Allegato [12_elaborato_grafico_e_foto.pdf](#)
- Allegato [13_certificato_agibilità_16_dicembre_1993.pdf](#)
- Allegato [14a_SCIA_fotovoltaico_2012_all_11.pdf](#)
- Allegato [14b_SCIA_fotovoltaico_2012_tav_all_3.pdf](#)
- Allegato [14c_SCIA_fotovoltaico_2012_tav_dati_tec.pdf](#)
- Allegato [14d_SCIA_fotovoltaico_2012_tavola_CP_U.pdf](#)
- Allegato [14e_SCIA_fotovoltaico_2012_autorizzazione.pdf](#)
- Allegato [14f_SCIA_fotovoltaico_2012_dichiarazione_conformità.pdf](#)
- Allegato [14g_SCIA_fotovoltaico_2012_idoneità.pdf](#)
- Allegato [14h_SCIA_fotovoltaico_2012_inizio_attività.pdf](#)
- Allegato [14i_SCIA_fotovoltaico_2012_modulo_foto.pdf](#)
- Allegato [14l_SCIA_fotovoltaico_2012_prog_imp_foto.pdf](#)
- Allegato [14m_SCIA_fotovoltaico_2012_Rel_calcolo_fissaggio.pdf](#)
- Allegato [14n_SCIA_fotovoltaico_2012_all_2.pdf](#)
- Allegato [14o_SCIA_fotovoltaico_2012_fine_lavori_parziale.pdf](#)
- Allegato [15a_SCIA_sanatoria_2019_modello_segnaazione.pdf](#)
- Allegato [15b_SCIA_sanatoria_2019_Tav_1.pdf](#)
- Allegato [15c_SCIA_sanatoria_2019_Tav_2.pdf](#)
- Allegato [15d_SCIA_sanatoria_2019_Tav_3.pdf](#)
- Allegato [15e_SCIA_sanatoria_2019_Tav_4.pdf](#)
- Allegato [15f_SCIA_sanatoria_2019_All_A.pdf](#)
- Allegato [15g_SCIA_sanatoria_2019_All_B.pdf](#)



Risposta all'undicesimo punto del quesito

“(…) 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 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

Si veda quanto riportato nell'[atto di compravendita](#) ricevuto dal notaio Paolo MAMMUCARI in data 16/02/2005 Rep. 104143/22375, trascritto a Padova il 02/03/2005 ai nn. 9194/5302 “... *Ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n.633 la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'operazione è soggetta ad I.V.A. ...*”



Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:@ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (.)”

12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

12.1.1 LOTTO UNICO) *Porzione di capannone con annesso scoperto esclusivo con impianto fotovoltaico in copertura*

- *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile artigianale con uffici con impianto fotovoltaico in copertura.

- *Quota di proprietà*

Quota dell'intera piena proprietà intestata alla ditta colpita da procedura di LG..

- *Dati catastali*

CATASTO FABBRICATI – MIRANO

Fg. 18 mappale 544 sub. =,

Cat. D/8, Cl. = mq. =, Via Guglielmo Marconi civ. 33 piano T.1 Sup. Cat. = – R.C. €. 5.421,20

in ditta:

COOPERATIVA SOCIALE PRIMAVERA con sede in Mirano (VE) c.f. 01904930268 **(PROP.PER 1/1)**

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

- *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 759.000,00 (Euro settecentocinquantanovemila/00)

Data 19 novembre 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sandro Stevanato
(firmato digitalmente)

