

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit s.p.a.**

contro: **Tamburini S.r.l.**

N° Gen. Rep. **550/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Capannoni ed abitazione**

**Esperto alla stima:** Arch. Antonella Celegon  
**Codice fiscale:** CLGNNL65T63L736M  
**Studio in:** Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre  
**Telefono:** 0415040775  
**Fax:** 0415040775  
**Email:** antocele@libero.it  
**Pec:** antonella.celegon@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Meucci n° 26 - Jesolo Paese (VE) - 30016

**Descrizione generica:** Trattasi di due capannoni adiacenti di cui uno con abitazione al P.1°, situati in zona commerciale, industriale ed artigianale, a circa 2,5 Km rispetto al centro di Jesolo Paese.

**Identificativo Lotto:** 001 - Capannoni ed abitazione

**Corpo Capannoni ed abitazione:** Jesolo Paese (Ve), Via Meucci n° 26

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Tamburini S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 02380610275 - Ulteriori informazioni sul debitore:

Tamburini s.r.l. in Liquidazione. Sede Legale: Via Meucci n° 26 , CAP 30016 Jesolo (Ve)

Numero REA VE- 213307. Forma giuridica società a responsabilità limitata.

Procedure in corso: liquidazione volontaria. Liquidatore: Tamburini Paolo.

**Eventuali comproprietari:**

Comune di Jesolo, proprietà per l'area

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 17/11/2017 ai nn. 37690/25091; Grava sulla proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 119, sub. 1, sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120.

- Descrizione onere: convenzione per la concessione del diritto di superficie della durata di 99 anni con il Comune di Jesolo; A rogito di Notaio Carlo Bordieri in data 29/09/1987 ai nn. 37317; trascritto a Venezia in data 14/10/1987 ai nn. 20670/14958; oggetto della convenzione è il mappale 119.

- Descrizione onere: convenzione per la concessione del diritto di superficie della durata di 99 anni con il Comune di Jesolo; A rogito di Notaio Carlo Bordieri in data 03/11/1987 ai nn. 37596; trascritto a Venezia in data 18/11/1987 ai nn. 23718/17188; oggetto della convenzione è il mappale 120.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 10.000.000,00; Iscritto a Venezia in data 30/12/2008 ai nn. 46621/9996; Note: Durata anni 12. Annotazione ad Iscrizione Iscritta a Venezia in data 31.08.2011 ai nn. 29163/4677 per riscadenziamento mutuo.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro Tamburini S.r.l., Caleidos s.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 840.000,00; Importo capitale: € 1.680.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/08/2011 ai nn. 25967/5146; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C.F. , FG. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e

Fg. 38 mapp. 120. Durata 2 anni e 5 mesi.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale spa contro Tamburini S.r.l., Caleidos s.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 320.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/08/2011 ai nn. 25967/5147; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C.F. , FG. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e Fg. 38 mapp. 120. Durata 2 anni e 5 mesi.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 219.116,68; Importo capitale: € 438.000,00; Iscritto a Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16424/2818; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili Catastalmente Individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120. Sono oggetto di ipoteca anche altri beni oltre a quelli sopra indicati oggetto di pignoramento. Risulta Annotazione del 25.06.2018 nn. 21209/2907 per restrizione beni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 213.909,43; Importo capitale: € 420.000,00; Iscritto a Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16425/2819; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili Catastalmente Individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120. Sono oggetto di ipoteca anche altri beni oltre a quelli sopra indicati oggetto di pignoramento. Risulta Annotazione del 25.06.2018 nn. 21210/2908 per restrizione beni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 213.909,43; Importo capitale: € 420.000,00; Iscritto a Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16426/2820; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili Catastalmente Individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120. Sono oggetto di ipoteca anche altri beni oltre a quelli sopra indicati oggetto di pignoramento. Risulta Annotazione del 25.06.2018 nn. 21211/2909 per restrizione beni e Annotazione del 10.08.2018 nn. 28401/3840 per restrizione beni.

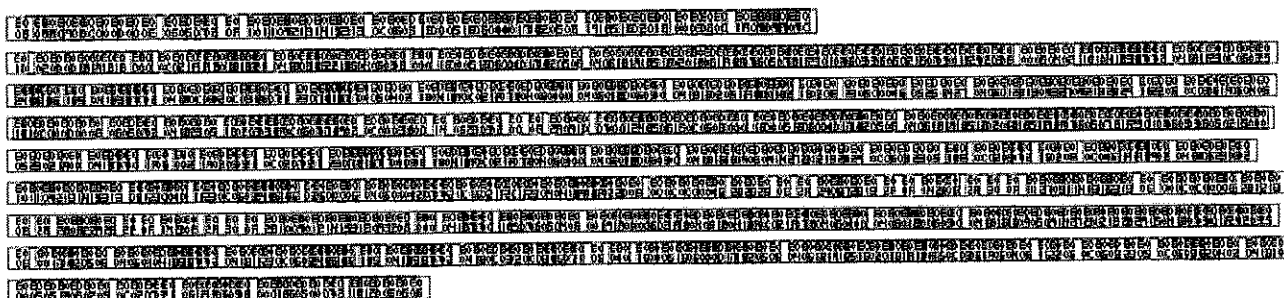
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l., Caleidos s.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 649.804,73; Importo capitale: € 1.290.000,00; Iscritto a Venezia in data 11/08/2016 ai nn. 26989/4822; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C.F. , FG. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e Fg. 38 mapp. 120, oltre che su altri immobili non oggetto di pignoramento.

#### Valore lotto:

Valore piena proprietà immobili ~~0000000000~~ delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €2.829.800,00

Valore immobile proprietà superficaria ~~0000000000~~ delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (detrazione 30%, dal valore di stima della piena proprietà, per diritto di superficie) : €1.980.860,00

Valore immobile proprietà superficaria ~~0000000000~~ delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : €1.963.695,00



## Sommario

Risposta al primo punto del quesito, pag. 7

Risposta al secondo punto del quesito, pag. 7

Risposta al terzo punto del quesito, pag. 7

Risposta al quarto punto del quesito, pag. 9

Risposta al quinto punto del quesito, pag. 15

Risposta al sesto punto del quesito, pag. 17

Risposta al settimo punto del quesito, pag. 19

Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 19

Risposta al nono punto del quesito, pag. 22

Risposta al decimo punto del quesito, pag. 23

Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 23

Risposta al dodicesimo del quesito, pag. 23

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

**Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.**

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla forma-

- zione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
  5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
      - Comande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
      - Atti di asservimento urbanistici
      - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
      - Altri pesi e limiti d'uso
    2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
      - Iscrizioni
      - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
  7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**Beni in Jesolo Paese (VE)**  
**Via Meucci n° 26**

**Lotto: 001 - Capannoni ed abitazione**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**

Tamburini S.r.l. Codice fiscale: 02380610275

Ulteriori informazioni sul debitore: Tamburini s.r.l. in Liquidazione.

Sede Legale: Via Meucci n° 26 , CAP 30016 Jesolo (Ve)

Numero REA VE- 213307.

Forma giuridica società a responsabilità limitata.

Procedure in corso: liquidazione volontaria. Liquidatore: Tamburini Paolo.



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di zona industriale e commerciale a circa 2 Km rispetto al centro di Jesolo Paese. La zona è caratterizzata dalla presenza di capannoni di medie e grandi dimensioni.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/commerciale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianale/ commerciale/industriale

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** SP 42 Via Roma Sinistra 250 metri circa, autobus 300 metri circa.

**Identificativo corpo:** Capannoni ed abitazione.

sito in Jesolo Paese, Via Meucci n° 26; con accesso anche da Via Torricelli (s.n.c.)

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Tamburini S.r.l.- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: 02380610275

Ulteriori informazioni sul debitore: Tamburini s.r.l. in Liquidazione.

Sede Legale: Via Meucci n° 26 , CAP 30016 Jesolo (Ve)

Numero REA VE- 213307.

Forma giuridica società a responsabilità limitata. Procedure in corso: liquidazione volontaria.

Liquidatore: Tamburini Paolo.

#### **Eventuali comproprietari:**

Comune di Jesolo proprietà per l'area.

#### **Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: Comune di Jesolo, proprietà per l'area. Tamburini s.r.l., proprietà superficiaria., foglio 38, particella 119, subalterno 2, scheda catastale del 21.04.2011, indirizzo Via Antonio Meucci n° 26, piano T-1, Comune Jesolo, categoria D/8, rendita € 22.640,00

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 21.04.2011; variazione nel classamento del 18.01.2012.

Confini: Il piano terra confina a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con scoperto (bene comune non censibile), a nord-est con mappale 120. Il piano primo confina come piano terra ad esclusione dell'angolo posto a sud-est e sud-ovest dove confina con abitazione identificata al sub. 3.

#### **Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: Comune di Jesolo, proprietà per l'area. Tamburini s.r.l., proprietà superficiaria., foglio 38, particella 119, subalterno 3, scheda catastale del 16.11.1992, indirizzo Via Antonio Meucci n° 26, piano T-1, Comune Jesolo, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 164 mq. Totale escluse aree scoperte: 155 mq, rendita € 379,60

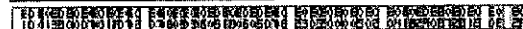
Derivante da: Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'abitazione confina con perimetro esterno del fabbricato su porzione dei prospetti sud-est e sud-ovest, a nord-est e nord-ovest con magazzino al piano primo del sub. 2.

#### **Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 38, particella 119, subalterno 1, indirizzo Via Antonio Meucci , piano T, Comune Jesolo, categoria b.c.n.c.

Ulteriori informazioni: Corte e scale, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3.



Confini: Confina a sud-est con Via Meucci, a sud-ovest con altro mappale, a nord-ovest con altro mappale e a nord-est con mappale 120.

#### **Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: Comune di Jesolo, proprietà per l'area. Tamburini s.r.l., proprietà superficiaria., foglio 38, particella 120, scheda catastale del 22.04.2011, indirizzo Via Antonio Meucci n° 26, piano T-1, Comune Jesolo, categoria D/8, rendita € 9.886,00

Ulteriori informazioni: 

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 22.04.2011; variazione nel classamento del 20.01.2012.

Confini: Piano terra e piano primo confinano a nord-est, nord-ovest e sud-est con perimetro esterno del fabbricato su mappale 120, a sud-ovest con mappale 119 e relativo capannone.

**IRREGOLARITÀ URBANISTICA**

#### Irregolarità e Spese:

Nel corso del sopralluogo del 23.01.2019 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
con riferimento all'appartamento (mapp. 119 sub. 3) la planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto;  
con riferimento al capannone (mapp. 119 sub. 2) le planimetrie catastali corrispondono con lo stato di fatto ad esclusione delle porte di accesso ai due uffici, allo show room e alla sala riunioni adiacenti ai due magazzino/archivio. Anche la forometria nella porzione di prospetto sud-ovest del piano terra in corrispondenza della scala esterna non è correttamente rappresentata; si precisa tuttavia che alcuni dei locali realizzati tramite divisori interni si ritengono non sanabili e quindi dovrà essere ripristinato lo stato concessionato.  
Con riferimento al capannone (mapp. 120) le planimetrie catastali corrispondono con lo stato di fatto ad esclusione del piano terra dove non sono rappresentati alcuni fori finestra sul prospetto nord-ovest e sul prospetto nord-est, inoltre su quest'ultimo anche il portone carrabile di accesso al locale carico-scarico non è correttamente rappresentato. Al piano primo sono stati realizzati divisori interni nel locale denominato magazzino ritenuti non sanabili e quindi dovrà essere ripristinato lo stato concessionato.  
Regolarizzabili mediante: Presentazione nuove schede catastali mapp. 119 sub. 2 e mapp. 120.

Oneri Totali: **€ 150,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**IRREGOLARITÀ URBANISTICA**

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione n° 4434 del 1991  
Intestazione: Tamburini Paolo  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso attività artigianale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 19.07.1991 al n. di prot. 21007+32136

NOTE: Riguarda il capannone realizzato sul mappale 120.

Numero pratica: Concessione numero C/95/5702 (pratica edilizia n° 90/00533)  
Intestazione: Tamburini Paolo  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ultimazione lavori su fabbricato ad uso artigianale  
Rilascio in data 20/05/1995 al n. di prot. 90/021007+32136+95/11209

NOTE: Riguarda il capannone realizzato sul mappale 120.

Numero pratica: Concessione edilizia n° 4435 del 1991

Intestazione: Tamburini s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso attività commerciale.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/1991 al n. di prot. 21008+32135

NOTE: Riguarda il capannone, e l'abitazione al piano primo, realizzati sul mappale 119.

Numero pratica: Concessione numero C/95/5703 (pratica edilizia 90/00534)

Intestazione: Tamburini s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ultimazione lavori

Rilascio in data 20/05/1991 al n. di prot. 90/021008+32135+95/11208

NOTE: Riguarda il capannone e l'abitazione al piano primo realizzati sul mapp. 119.

Numero pratica: Concessione numero C/96/5993 (pratica edilizia 92/605)

Intestazione: Tamburini Paolo

Tipo pratica: variante

Per lavori: Varianti alla Concessione edilizia n. 4434/91 di fabbricato ad uso attività artigianale.

Rilascio in data 29/03/1996 al n. di prot. 92/028317+95/32434

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1996 al n. di prot. 96/042354

NOTE: Riguarda il capannone realizzato sul mappale 120.

Numero pratica: Concessione numero C/96/5965 (pratica edilizia 92/00606)

Intestazione: Tamburini s.r.l.

Tipo pratica: variante

Per lavori: varianti alla concessione edilizia n. 4435/91 di fabbricato ad uso attività commerciale.

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1996 al n. di prot. 96/042359

NOTE: Riguarda il capannone e l'abitazione al piano primo realizzati sul mappale 119.

Numero pratica: Permesso di costruire n° T/03/00079

Intestazione: Tamburini s.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di un nuovo capannone uso artigianale e realizzazione di un collegamento con un fabbricato esistente.

Rilascio in data 21/08/2003 al n. di prot. 03/019494+25559/03+32564/03

NOTE: Trattasi di permesso di costruire un capannone, non oggetto di pignoramento, sul mappale adiacente a quelli oggetto di pignoramento. Il collegamento non risulta essere stato realizzato.

Numero pratica: Permesso di costruire n° T/04/00901

Intestazione: Tamburini s.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: variante in corso d'opera a permesso per realizzazione modifiche a recinzione su fabbricato artigianale.

Rilascio in data 29/12/2004 al n. di prot. 04/041869

NOTE: La recinzione risulta essere realizzata lungo i confini dei mappali su cui sono eretti sia gli immobili oggetto di pignoramento che il capannone non oggetto di pignoramento. Ovvero non vi è recinzione lungo il confine dei mappali 119 e 120 ed il mappale su cui sorge il capannone non oggetto di pignoramento.

Numero pratica: Permesso di costruire n° T/05/01453

Intestazione: Tamburini s.r.l.

Tipo pratica: variante

Per lavori: variante a progetto di costruzione capannone ad uso artigianale e relaizzazione collegamento con fabbricato esistente con modifiche allo stesso.

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/12/2005 al n. di prot. 05/069406 - 05/75803

NOTE: Trattasi di permesso di costruire un capannone, non oggetto di pignoramento, sul mappale adiacente a quelli oggetto di pignoramento. Il collegamento non risulta essere stato realizzato.

#### 4.1.1

Nel corso del sopralluogo del 23.01.2019 sono state riscontrate le irregolarità di seguito descritte. Con riferimento al capannone eretto sul mappale 120: il piano terra corrisponde agli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n° C/96/5993 ad esclusione dei divisori interni realizzati verso il lato nord-ovest al fine di ricavare un ufficio ed un locale carico-scarico; il piano primo corrisponde agli elaborati grafici allegati alla C.E. di cui sopra, ad esclusione di molteplici divisori interni realizzati in modo da suddividere il locale deposito in numerosi ambienti anche modificandone la destinazione d'uso. La sottoscritta ritiene non regolarizzabili tutte le modifiche interne apportate e conseguentemente dovrà essere ripristinato lo stato concessionato.

Con riferimento al capannone realizzato sul mappale 119: il piano terra corrisponde con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n° C/96/5965 ad esclusione di numerosi divisori interni realizzati sia in corrispondenza dell'ingresso, sia tra il blocco servizi e la grande scala di accesso al piano primo, ed ancora tra il sottoscala fino al prospetto sud-ovest. Tali divisori hanno dato origine a numerosi locali denominati uffici/archivi, modificando quindi anche la destinazione d'uso. Il piano primo del capannone corrisponde con lo stato concessionato. La sottoscritta ritiene non regolarizzabili tutte le modifiche interne apportate e conseguentemente dovrà essere ripristinato lo stato concessionato.

Con riferimento all'appartamento al quale si accede dall'esterno attraverso un proprio vano scala, non sono state riscontrate irregolarità rispetto agli elaborato grafici allegati alla concessione edilizia di cui sopra.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2



Su richiesta della sottoscritta, in data 10.01.2019, in merito ai vincoli relativi agli immobili oggetto di perizia, il Comune di Jesolo, Unità organizzativa Patrimonio, ha precisato quanto segue: "Il Sig.

Tamburini Albino è stato assegnatario in diritto di superficie di un'area ubicata nel P.I.P. del capoluogo - zona B - per la costruzione di edifici per attività artigianali e commerciali giusto atto di "costituzione di diritto di superficie" rep. 37317 notaio Bordieri di Jesolo del 29.09.1987, registrata a San Donà di Piave in data 15.10.1987 ai n.ri 2308 e trascritta alla conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 14.10.1987 ai n.ri 20670/14958; che con successivo atto di "trasferimento di diritto di superficie" rep. 46607 notaio Bordieri di Jesolo del 10.10.1990, registrato a San Donà di Piave in data 30.10.1990 ai n.ri 1571 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in data 30.10.1990 ai n.ri 20287/14158, il Sig. Tamburini Albino trasferisce alla ditta Tamburini s.r.l. il diritto di superficie spettante sull'area P.I.P. sita nel Comune di Jesolo e così distinta in catasto al Fg. 39 mapp. 119 sub 2 e sub 3, la quale diventa titolare esclusiva del diritto di superficie in parola. Il Sig. Tamburini Paolo è stato assegnatario in diritto di superficie di un'area ubicata nel P.I.P. del capoluogo - zona B - per la costruzione di edifici per attività artigianali e commerciali giusto atto di "costituzione di diritto di superficie" rep. 37596 notaio Bordieri di Jesolo del 13.11.1987, registrata a San Donà di Piave in data 17.11.1987 ai n.ri 2536 e trascritta alla conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 18.11.1987 ai n.ri 23718/17188; che con successivo atto di compravendita rep. 67544 (esatto 67545) notaio Bordieri di Jesolo del 22.12.1998, registrato a San Donà di Piave in data 08.01.1999 ai n.ri 73 e trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 24.12.1998 ai n.ri 33338/22050, il Sig. Tamburini Paolo vende alla ditta Tamburini s.r.l. il diritto di superficie spettante sull'area P.I.P. sita del Comune di Jesolo e così distinta in catasto al Fg. 39 mapp. 120, la quale diventa titolare esclusiva del diritto di superficie in parola. Nelle convenzioni citate, l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento dell'immobile può avvenire esclusivamente in favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione al prezzo fissato dall'UTE, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del costo della concessione dell'area nonchè dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sostenuti. Il Comune può esercitare ad ogni proposta di cessione e di locazione il diritto di prelazione. Nei casi di una esecuzione immobiliare o di altro procedimento giudiziario, il Comune non ha diritto alla prelazione (in quanto non specificato in convenzione) e quindi l'applicazione dei vincoli previsti in essa. La nuova ditta che acquista l'immobile tramite esecuzione immobiliare o di altro procedimento giudiziario, acquisisce il diritto di superficie che rimane per 99 anni (dalla data della prima convenzione) e pertanto dovrà attenersi a quanto previsto dalle convenzioni rep. 37317/46607 per il mappale 119 e rep. 37596/67544 (esatto 67545) per mappale 120. **A oggi vi è la possibilità di richiedere la cancellazione dei vincoli esistenti sul terreno, trasformando il diritto di superficie in diritto di proprietà utilizzando i disposti della delibera di consiglio comunale n° 87 del 10.07.2014 che prevede il pagamento di un corrispettivo pari a 8 euro a mq. A tal fine, per la cancellazione dei vincoli insistenti sul terreno, la nuova ditta se lo vorrà potrà utilizzare i disposti della delibera di cc. n. 87/2014 per un importo complessivo di euro 53.208,00 (sulla superficie reale del lotto) così suddiviso: mappale 119 mq 4.710 x € 8/mq = € 37.680,00 mappale 120 mq 1.941 x € 8/mq = € 15.528,00. Se la ditta intende avvalersi dei disposti della delibera di cc. n. 87/2014, di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la cancellazione dei vincoli PIP, prevede che per un periodo di 5 anni non potrà essere alienato il bene.** Qualora non si avvalga di detta possibilità, nel caso in cui la nuova ditta intenda locare l'immobile, la superficie data in locazione potrà essere al massimo pari al 50% della superficie dell'intero immobile; il canone non potrà essere superiore all'8% del valore dell'immobile accertato dagli uffici tecnici comunali, presentando idonea richiesta di locazione all'Ufficio patrimonio del Comune di Jesolo. Pertanto la sottoscritta, come specificato dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Jesolo, nel peritare l'immobile deve tenere conto dei vincoli esistenti sul terreno (99 anni) che a parere dell'Ufficio patrimonio possono incidere per circa il 30% sul valore di stima dell'immobile.

Per quanto riguarda le locazioni in essere, non sono state presentate richieste di locazione da parte della ditta Tamburini s.r.l., pertanto si ritiene che le locazioni in essere siano state fatte dalla ditta in contrasto con quanto prevede la convenzione e cioè locazione al massimo pari al 50% della superficie complessiva dell'immobile.

**Descrizione: di cui al punto Capannoni ed abitazione**

Trattasi di due capannoni adiacenti, di cui al piano primo di quello di maggiori dimensioni, si trova un appartamento. L'ingresso principale avviene da Via Meucci n° 26 sia per i due capannoni che per l'appartamento; un secondo accesso, al capannone di minori dimensioni, avviene da Via Torricelli (senza numero civico). I mappali su cui sorgono gli immobili hanno una recinzione con accessi sia carrabili che pedonali lungo i confini che delimitano i mappali 119 e 120, escluso il confine con il mappale 322 su cui sorge un altro capannone non oggetto di pignoramento. I due capannoni sono resi comunicanti tra loro da porte tagliafuoco. L'appartamento ha ingresso indipendente tramite vano scala da cui vi si accede.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di Tamburini S.r.l.- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: 02380610275 - Ulteriori informazioni sul debitore: Tamburini s.r.l. in Liquidazione. Sede Legale: Via Meucci n° 26 , CAP 30016 Jesolo (Ve) Numero REA VE- 213307. Forma giuridica società a responsabilità limitata. Procedure in corso: liquidazione volontaria. Liquidatore: Tamburini Paolo.

**Eventuali comproprietari:**

Comune di Jesolo proprietà per l'area.

Superficie complessiva di circa mq **6.665,00**

Sono posti al piano: T-1

Gli edifici sono stati costruiti a partire dal 1992 con agibilità del 1996. Per le modifiche apportate successivamente e non autorizzate si rinvia al punto 4.1.1.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 26;

ha un'altezza utile interna di circa: capannone mapp. 119 sub. 2, piano terra h=4,00 ml e P.1° h= 3,50 ml; appartamento mapp. 119 sub. 3, h= 2,80 ml; capannone mapp. 120, piano terra h= 4,00 ml e P.1° h= 3,50 ml.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo del 23.01.2019 i capannoni si presentavano in buono stato di manutenzione sia relativamente alle parti adibite a uffici sia ai magazzini. Anche l'abitazione si presentava in buono stato di manutenzione. Il capannone eretto sul mappale 119 è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di distribuzione a ventilconvettori collocati sulla zona uffici verso il prospetto sud-est, e radiatori sul blocco servizi; la rimanente zona uffici/archivi ha riscaldamento e raffrescamento ad aria autonomo. Il locale deposito del P.T. è dotato di riscaldamento ad aria così come il locale magazzino del P.1°.

L'appartamento al P.1° ha riscaldamento centralizzato con radiatori.

La pavimentazione della zona uffici e del blocco servizi è in piastrelle di ceramica; tutta la superficie a deposito del P.T. è in cemento liscio mentre tutta la superficie del magazzino al P.1° ha pavimentazione in piastrelle di ceramica.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutta la superficie ad esclusione delle camere dove è in parquet.

Il capannone eretto sul mappale 120 è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di distribuzione a ventilconvettori collocati sulla zona uffici, e radiatori sui blocchi servizi. Anche i locali magazzini del piano terra e del piano primo sono dotati di impianto di riscaldamento ad aria.

La pavimentazione del P.T. è in cemento liscio su tutta la superficie ad esclusione dei blocchi servizi e dell'ufficio in corrispondenza dell'ingresso da Via Torricelli, dove sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione del P.1° è in piastrelle di ceramica su tutta la superficie; su alcune superfici è stata sovrapposta una pavimentazione tipo parquet.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie del capannone, mapp. 119 sub. 2, è stato effettuato al lordo delle murature divisorie interne e delle murature perimetrali esterne. Per il capannone viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00. Nella valutazione è stata considerata solo la superficie a destinazione uffici e servizi autorizzata.

Il calcolo della superficie dell'appartamento, mapp. 119 sub. 3, è stato effettuato al lordo delle murature divisorie interne e delle murature perimetrali esterne. Per l'appartamento viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00; per la terrazza viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Il calcolo della superficie del capannone, mapp. 120, è stato effettuato al lordo delle murature divisorie interne e delle murature perimetrali esterne. Per il capannone viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00. Nella valutazione è stata considerata solo la superficie a destinazione uffici e servizi autorizzata.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone (mapp. 119 sub. 2) P.T.	sup lorda di pavimento		1.914,00	1,00	1.914,00	€ 400,00
Capannone (mapp. 119 sub. 2) P.T. zona uffici e servizi	sup lorda di pavimento		426,00	1,00	426,00	€ 600,00
Capannone (mapp. 119 sub. 2) P.1°	sup lorda di pavimento		2.139,00	1,00	2.139,00	€ 400,00
Appartamento (mapp. 119 sub. 3) P.1°	sup lorda di pavimento		155,00	1,00	155,00	€ 800,00
Terrazza (mapp. 119 sub. 3) P.1°	sup lorda di pavimento		39,00	0,25	9,75	€ 800,00
Capannone (mapp. 120) P.T.	sup lorda di pavimento		918,00	1,00	918,00	€ 400,00



Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto, sei mesi prima del 20/06/2022.  
Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

L'abitazione identificata catastalmente [REDACTED] locata a Perin Michele.  
La locazione ha la durata di anni uno, e cioè dal 01.12.2018 al 30.11.2019. Alla scadenza la locazione cesserà senza bisogno di avviso e/o disdetta alcuna e l'appartamento dovrà essere riconsegnato libero da ogni mobile o suppellettile ed in buono stato di conservazione. Il canone di locazione annuo viene fissato in € 5.400,00 esente IVA, corrisposto in rate mensili di pari importo di € 450,00 ciascuna. Registrato a San Donà di Piave il 11.02.2019 ai nn. T5Z19T000102000NE.  
Tipologia contratto: anni 1, scadenza 30.11.2019.  
Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

Il capannone identificato catastalmente [REDACTED], in parte, locato a M.V. M. s.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 30.11.2016. La locazione ha una durata prevista di anni 6, e cioè dal 01.12.2016 al 30.11.2022. Alla prima scadenza del 30.11.2022 il contratto si intenderà quindi tacitamente rinnovato per un periodo di anni 6, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza della locazione. Il canone annuo viene fissato in € 18.000 + IVA corrisposto in rate mensili di pari importo; per il primo anno lo stesso è ridotto ad € 14.000+IVA; per il secondo anno lo stesso è ridotto ad € 16.200+IVA. Registrato a San Donà di Piave il 19.12.2016 ai nn. T5Z16T004541000AA.  
Tipologia contratto 6+6. Scadenza 30.11.2022.  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto, sei mesi prima del 30.11.2022.  
Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Il capannone identificato catastalmente [REDACTED], in parte, locato a Venice Lab Works s.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 03.10.2016. La locazione ha una durata prevista di anni 6, e cioè dal 03.10.2016 al 02.10.2022. Alla prima scadenza del 02.10.2022 il contratto si intenderà quindi tacitamente rinnovato per un periodo di anni 6, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza della locazione. Il canone annuo viene fissato in € 18.000 + IVA corrisposto in rate mensili di pari importo; per il primo anno lo stesso è ridotto ad € 15.600+IVA; per il secondo anno lo stesso è ridotto ad € 16.800+IVA. Registrato a San Donà di Piave il 19.12.2016 ai nn. T5Z16T004006000SJ.  
Tipologia contratto 6+6. Scadenza 02.10.2022.  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto, sei mesi prima del 02.10.2022.  
Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

N.B. SI RINVIA ALLA COMUNICAZIONE PERVENUTA DAL COMUNE DI JESOLO nella quale è riportato quanto segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] di punto 4.1.2. e Allegato 4).

La sottoscritta pertanto procederà alla stima degli immobili come liberi.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**



- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 17/11/2017 ai nn. 37690/25091; Grava sulla proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 119, sub. 1, sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120.



Nessuna.



- Descrizione onere: convenzione per la concessione del diritto di superficie della durata di 99 anni con il Comune di Jesolo; A rogito di Notaio Carlo Bordieri in data 29/09/1987 ai nn. 37317; trascritto a Venezia in data 14/10/1987 ai nn. 20670/14958; oggetto della convenzione è il mappale 119.

- Descrizione onere: convenzione per la concessione del diritto di superficie della durata di 99 anni con il Comune di Jesolo; A rogito di Notaio Carlo Bordieri in data 03/11/1987 ai nn. 37596; trascritto a Venezia in data 18/11/1987 ai nn. 23718/17188; oggetto della convenzione è il mappale 120.



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



- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 10.000.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 30/12/2008 ai nn. 46621/9996 ; Note: Durata anni 12. Annotazione ad Iscrizione Iscritta a Venezia in data 31.08.2011 ai nn. 29163/4677 per riscadenziamento mutuo.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro Tamburini S.r.l., Caleidos s.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito ; Importo ipoteca: € 840.000,00; Importo capitale: € 1.680.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/08/2011 ai nn. 25967/5146 ; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C.F. , FG. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e Fg. 38 mapp. 120. Durata 2 anni e 5 mesi.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale spa contro Tamburini S.r.l., Caleidos s.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito ; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 320.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/08/2011 ai nn. 25967/5147 ; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C.F. , FG. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e Fg. 38 mapp. 120. Durata 2 anni e 5 mesi.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 219.116,68; Importo capitale: € 438.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16424/2818 ; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili Catastalmente Individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120. Sono oggetto di ipoteca anche altri beni oltre a quelli sopra indicati oggetto di pignoramento. Risulta Annotazione del 25.06.2018 nn. 21209/2907 per restrizione beni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 213.909,43; Importo capitale: € 420.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16425/2819 ; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili Catastalmente Individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120. Sono oggetto di ipoteca anche altri beni oltre a quelli sopra indicati oggetto di pignoramento. Risulta Annotazione del 25.06.2018 nn. 21210/2908 per restrizione beni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 213.909,43; Importo capitale: € 420.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 27/05/2016 ai nn. 16426/2820 ; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili Catastalmente Individuati al C. F. Fg. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e mapp. 120. Sono oggetto di ipoteca anche altri beni oltre a quelli sopra indicati oggetto di pignoramento. Risulta Annotazione del 25.06.2018 nn. 21211/2909 per restrizione beni e Annotazione del 10.08.2018 nn. 28401/3840 per restrizione beni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle prealpi soc. coop. contro Tamburini S.r.l., Caleidos s.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 649.804,73; Importo capitale: € 1.290.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 11/08/2016 ai nn. 26989/4822 ; Note: Detta ipoteca grava la proprietà superficaria degli immobili catastalmente individuati al C.F. , FG. 38 mapp. 199 sub. 2 e sub. 3 e Fg. 38 mapp. 120, oltre che su altri immobili non oggetto di pignoramento.

Vedi punto 6.1.1.

Nessuna.

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

#### Risposta al punto settimo del quesito

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** accessibilità agli uffici e servizi.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per i vincoli esistenti si rinvia al punto 4.1.2.

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

**Avvertenze ulteriori: /**

#### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

##### 8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

##### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari locali e quotazioni OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile a destinazione capannone con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 400 e €/mq 500 per la zona magazzino ed €/mq 600 per la zona uffici. Mentre per l'abitazione (al piano primo del capannone) il valore può oscillare tra €/mq 1.000 ed €/mq 800. Tenendo conto della difficile situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 400 per i magazzini dei capannoni ed €/mq 600 per la zona uffici, €/mq 800 per l'abitazione.;

Altre fonti di informazione: Le quotazioni Omi indicano per la zona industriale e per la tipologia capannone con stato conservativo ottimo un valore minimo di €/mq 610 e massimo di €/mq 770; per la tipologia laboratorio con stato conservativo ottimo un valore minimo di €/mq 650 e

massimo €/mq 850; non vi sono riferimenti per abitazioni civili. Per la zona Jesolo Paese centro le quotazioni Omi indicano per le abitazioni civili con stato conservativo normale un valore minimo di €/mq 1350 e un valore massimo di €/mq 1600, con stato conservativo ottimo un valore minimo di €/mq 1550 e un valore massimo di €/mq 1900..

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Capannoni ed abitazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.829.800,00.

	Superficie mq	Costo €/mq	Valore €
Capannone (mapp. 119 sub. 2) P.T.	1.914,00	€ 400,00	€ 765.600,00
Capannone (mapp. 119 sub. 2) P.T. zona uffici e servizi	426,00	€ 600,00	€ 255.600,00
Capannone (mapp. 119 sub. 2) P.1°	2.139,00	€ 400,00	€ 855.600,00
Appartamento (mapp. 119 sub. 3) P.1°	155,00	€ 800,00	€ 124.000,00
Terrazza (mapp. 119 sub. 3) P.1°	9,75	€ 800,00	€ 7.800,00
Capannone (mapp. 120) P.T.	918,00	€ 400,00	€ 367.200,00
Capannone (mapp. 120) P.T. zona servizi	52,00	€ 600,00	€ 31.200,00
Capannone (mapp. 120) P.1°	952,00	€ 400,00	€ 380.800,00
Capannone (mapp. 120) P.1° zona uffici e servizi	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.829.800,00
Valore corpo			€ 2.829.800,00
Valore accessori			
Valore complessivo intero (piena proprietà)			€ 2.829.800,00
Valore complessivo diritto e quota			
Valore di stima (piena proprietà)			€ 2.829.800,00

#### Riepilogo:

	Superficie mq	Costo €/mq	Valore €
Capannoni ed abitazione	6.635,75	€ 2.829.800,00	

**8.4.4 Adeguaenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale: € 150,00

Decurtazione 30% per diritto di superficie € 848.940,00

Giudizio di comoda divisibilità: A parere della sottoscritta gli immobili non sono divisibili.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Capannoni ed abitazione**

DESCRIZIONE	VALORE
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.284,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 6.544,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 17.015,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore piena proprietà immobili **[REDAZIONE]** delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €2.829.800,00

Valore immobile proprietà superficiaria **[REDAZIONE]** delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (detrazione 30%, dal valore di stima della piena proprietà, per diritto di superficie) : **€1.980.860,00**

Valore immobile proprietà superficiaria **[REDAZIONE]** delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : **€1.963.695,00**

[REDAZIONE]

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

[REDAZIONE]

**Identificativo corpo: Capannoni ed abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente solo per capannoni.

Indice di prestazione energetica:

Immobili identificati al catasto fabbricati Fg. 38 mapp. 119 sub. 2 (capannone): Attestato di prestazione Energetica codice identificativo 64147/2016 valido fino al 21.06.2026, classe energetica G.

Immobili identificati al catasto fabbricati Fg. 38 mapp. 119 sub. 3 (abitazione): Attestato di prestazione Energetica non presente. Valutati in € 50 i costi per la redazione dell'attestato.

Immobili identificati al catasto fabbricati Fg. 38 mapp. 120 (capannone): Attestato di prestazione Energetica codice identificativo 61909/2016 valido fino al 15.06.2026, classe energetica G.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Capannoni ed abitazione	€ 1.980.860,00 (valore di stima della proprietà superficiaria)

Giudizio di comoda divisibilità: A parere della sottoscritta gli immobili non sono divisibili.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camera di Commercio.

Allegato 2: Documentazione catastale – estratto di mappa, visure catastale, planimetrie catastali, elaborati planimetrici.

Allegato 3: Documentazione Edilizia – Concessione n° 4434 del 1991; Concessione numero C/95/5702 (pratica edilizia n° 90/00533); Concessione edilizia n° 4435 del 1991; Concessione numero C/95/5703 (pratica edilizia 90/00534); Concessione numero C/96/5993 (pratica edilizia 92/605) ed estratto elaborati grafici; Agibilità in data 24.12.1996 prot. 96/042354; Concessione numero C/96/5965 (pratica edilizia 92/00606) ed estratto elaborati grafici; Agibilità in data 24/12/1996 al n. di prot. 96/042359.

Permesso di costruire n° T/03/00079; Permesso di costruire n° T/04/00901; Permesso di costruire n° T/05/01453.

Allegato 4: Comunicazione ricevuta dal Comune di Jesolo Ufficio Patrimonio; Delibera Comunale n° 87 del 10.07.2014.

Allegato 5: Note titoli di provenienza – Nota Trascrizione in data 30/10/1990, ai nn. 20287/14158; Nota Trascrizione in data 24/12/1998, ai nn. 33338/22050.

Allegato 6: Contratti di Locazione.

Allegato 7: Trascrizione in data 14/10/1987 ai nn. 20670/14958; Trascrizione in data 18/11/1987 ai nn. 23718/17188; Nota Iscrizione in data 30/12/2008 ai nn. 46621/9996; Nota iscrizione in data 01/08/2011 ai nn. 25967/5146; Nota Iscrizione in data 01/08/2011 ai nn. 25967/5147; Nota Iscrizione in data 27/05/2016 ai nn. 16424/2818; Nota Iscrizione in data 27/05/2016 ai nn. 16425/2819; Nota Iscrizione in data 27/05/2016 ai nn.16426/2820; Nota iscrizione in data 11/08/2016 ai nn. 26989/4822; Nota Trascrizione in data 17/11/2017 ai nn. 37690/25091.

Allegato 8: Attestati di prestazione energetica.

Allegato 9: Documentazione fotografica.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** I.V.A.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Capannoni ed abitazione
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<b>Corpo Capannoni ed abitazione:</b> 1/1 di Tamburini S.r.l. - Diritto di superficie
Identificativo catastale	<b>Corpo Capannoni ed abitazione:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Comune di Jesolo, proprietà per l'area. Tamburini s.r.l., proprietà superficiaria., foglio 38, particella 119, subalterno 2, scheda catastale del 21.04.2011, indirizzo Via Antonio Meucci n° 26, piano T-1, Comune Jesolo, categoria D/8, rendita € 22.640,00 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Comune di Jesolo, proprietà per l'area.

Tamburini s.r.l., proprietà superficiaria.,  
 foglio 38, particella 119, subalterno 3, scheda catastale del 16.11.1992,  
 indirizzo Via Antonio Meucci n° 26, piano T-1, Comune Jesolo, categoria  
 A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 164 mq. Totale escluse  
 aree scoperte: 155 mq, rendita € 379,60

Identificato al catasto Fabbricati : foglio 38, particella 119, subalterno 1,  
 indirizzo Via Antonio Meucci , piano T, comune Jesolo, categoria b.c.n.c.  
Identificato al catasto Fabbricati : Comune di Jesolo, proprietà per l'area.

Tamburini s.r.l., proprietà superficiaria.,  
 foglio 38, particella 120, scheda catastale del 22.04.2011, indirizzo Via  
 Antonio Meucci n° 26, piano T-1, Comune Jesolo, categoria D/8, rendita  
 € 9.886,00

Valore

**Valore immobile proprietà superficiaria al net-**  
**to delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si**  
**trova (detrazione 30% per diritto di superfi-**  
**cie) :**

**€1.980.860,00**

**Valore immobile proprietà superficiaria al net-**  
**to delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si**  
**trova (detrazione vincoli e oneri giuridici e**  
**spese nuove planimetrie catastali) :**

**€1.963.695,00**

Venezia-Mestre, 05 Febbraio 2019

L'Esperto alla stima  
 Arch. Antonella Celegon