

---

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

promossa da: **Banco BPM Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **201/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Lotto 001** \_\_\_\_\_ **\_negozio**  
**Lotto 002** \_\_\_\_\_ **\_negozio al grezzo**  
**Lotto 003** \_\_\_\_\_ **\_negozio al grezzo**  
**Lotto 004** **\_appartamento al grezzo e garage**

**Esperto alla stima:** arch. Marco Visentin  
**Codice fiscale:** VSNMRC64M15L736L  
**Studio in:** Via bennati 18 - 30038 Spinea  
**Telefono:** 041 5084026  
**Fax:** 0415412130  
**Email:** marco.visentin@brvarchitetti.it



## Riassunto Perizia

### Lotto 001

**Bene:** via Cappelletta centro \_Cappelletta di Noale —Noale (VE) \_30033  
**identificativo Lotto:** 001 \_negozio

**Corpo negozio:** negozio [fig. 2, mapp. 1330, sub. 19]

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] —Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Gravami e Oneri

pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]  
 [redacted]; derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 trascritto a in data 09/09/2021 ai nn. 38819/25768;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]  
 [redacted] contro [redacted]; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 1.740.000,00; importo capitale: € 1.160.000,00; a rogito di Notaio [redacted]  
 [redacted] in data 07/09/2011 ai nn. 1151/828 in data 14/09/2011 ai nn. 33991/7106;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]  
 [redacted] contro [redacted]; derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 37.541,41; a rogito di Tribunale di Venezia in data 13/06/2018 ai nn. 5205/2018 in data 13/07/2018 ai nn. 27443/4975;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted];  
 derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 13.000,00; importo capitale: € 8.131,46; a rogito di Tribunale di Venezia in data 14/07/2018 ai nn. 1938 in data 03/08/2018 ai nn. 31221/5782; note: Gravante su fig. 2, mapp. 1330, subb. 3, 19, 20, 23 e 27;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]  
 [redacted]; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 3.950,00; A rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 126/21 in data 07/05/2021 ai nn. 19305/3090; note: Gravante su fig.2, mapp.1330, subb.3, 19, 20, 23 e 27;

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 127.009,00**



**Lotto 002**

**Bene:** via Cappelletta centro \_Cappelletta di Noale —Noale (VE) \_30033  
**Identificativo Lotto:** 002 \_negozio al grezzo

**Corpo negozio:** negozio al grezzo [fg. 2, mapp. 1330, sub. 20]

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [ ] —Piena proprietà

Cod. F. [ ]

Residenza: [ ]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro [ ]  
 [ ]; derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 trascritto a in data 09/09/2021 ai nn. 38819/25768;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [ ]  
 [ ] contro [ ] derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 1.740.000,00; importo capitale: € 1.160.000,00; a rogito di Notaio [ ]  
 [ ] in data 07/09/2011 ai nn. 1151/828 in data 14/09/2011 ai nn. 33991/7106;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [ ]  
 [ ] contro [ ] derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 37.541,41; a rogito di Tribunale di Venezia in data 13/06/2018 ai nn. 5205/2018 in data 13/07/2018 ai nn. 27443/4975;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [ ]  
 [ ] derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 87.247,69; importo capitale: € 87.247,69; a rogito di Notaio [ ]  
 in data 20/06/2018 ai nn. 1443/1136 in data 05/07/2018 ai nn. 26368/4753; note: gravante su fg. 2, mapp. 1330, subb. 20 e 23;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [ ]  
 derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 13.000,00; importo capitale: € 8.131,46; a rogito di Tribunale di Venezia in data 14/07/2018 ai nn. 1938 in data 03/08/2018 ai nn. 31221/5782; note: Gravante su fg. 2, mapp. 1330, subb. 3, 19, 20, 23 e 27;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [ ]  
 [ ]; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 3.950,00; A rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 126/21 in data 07/05/2021 ai nn. 19305/3090; note: Gravante su fg.2, mapp.1330, subb.3, 19, 20, 23 e 27;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 155.119,00**



**Lotto 003****Bene:** via Cappelletta centro \_Cappelletta di Noale —Noale (VE) \_30033**Identificativo Lotto:** 003 \_negozio al grezzo**Corpo negozio:** negozio al grezzo [fg. 2, mapp. 1330, sub. 23]**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [ ] Piena proprietà

Cod. F.

Resid. [ ] 7

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno [ ]

**Gravami e Oneri**

\_pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro [ ]

[ ] derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 trascritto a in data 09/09/2021 ai nn. 38819/25768;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [ ]

[ ] derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 1.740.000,00; importo capitale: € 1.160.000,00; a rogito di Notaio [ ] in data 07/09/2011 ai nn. 1151/828 in data 14/09/2011 ai nn. 33991/7106;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [ ]

[ ] derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 37.541,41; a rogito di Tribunale di Venezia in data 13/06/2018 ai nn. 5205/2018 in data 13/07/2018 ai nn. 27443/4975;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [ ]

[ ] derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 87.247,69; importo capitale: € 87.247,69; a rogito di Notaio [ ] in data 20/06/2018 ai nn. 1443/1136 in data 05/07/2018 ai nn. 26368/4753; note: gravante su fg. 2, mapp. 1330, subb. 20 e 23;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [ ]

[ ] derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 13.000,00; importo capitale: € 8.131,46; a rogito di Tribunale di Venezia in data 14/07/2018 ai nn. 1938 in data 03/08/2018 ai nn. 31221/5782; note: Gravante su fg. 2, mapp. 1330, subb. 3, 19, 20, 23 e 27;

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [ ]

[ ]; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 3.950,00; A rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 126/21 in data 07/05/2021 ai nn. 19305/3090; note: Gravante su fg.2, mapp.1330, subb.3, 19, 20, 23 e 27;

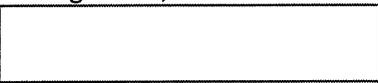
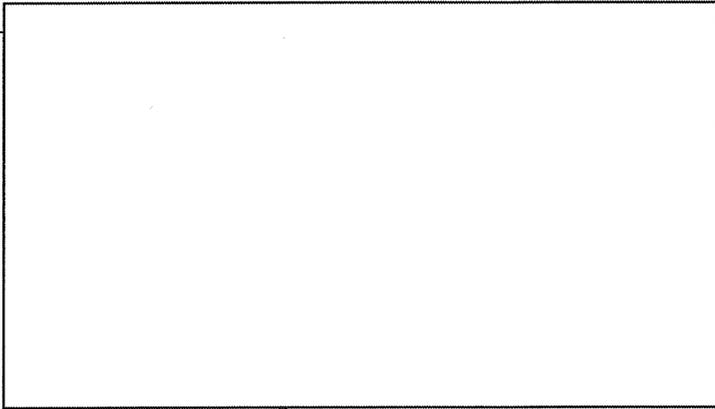
**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 87.714,00**

## Sommario

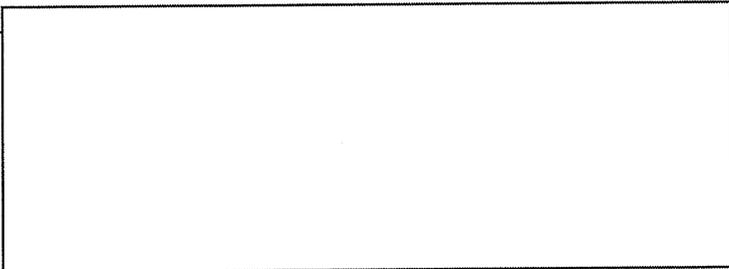
### \_Lotto 001

_quesito	1	—pag. 13	_ nulla da segnalare;
_quesito	2	—pag. 13	_ l'ese  c. f.: 
_quesito	3	—pag. 13	_ il bene immobiliare è così censito <b>Lotto 001</b> _negozio Cappelletta di Noale —Ve, via Cappelletta centro <u>Dati identificativi catastali:</u> Comune di <b>Noale</b> , foglio <b>2</b> , particella <b>1330</b> subalterno <b>19</b> , indirizzo via Cappelletta Centro, comune <b>Noale</b> , categoria <b>c/1</b> , classe <b>10</b> , consistenza <b>76</b> , superficie <b>91</b> , rendita € <b>1075,47</b>
_quesito	4	—pag. 14	
_quesito	5	—pag. 18	_ il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, occupato da affittuario;
_quesito	6	—pag. 22	_ le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € <b>1.791,00</b> ;
_quesito	7	—pag. 23	_ vi è costituzione di condominio; risultano spese insolute relative all'ultimo biennio pari ad € <b>3.731,09</b> ;
_quesito	8	—pag. 24	_ negozio — € <b>127.009,00</b> ;
_quesito	9	—pag. 25	_ il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
_quesito	10	—pag. 25	_ si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
_quesito	11	—pag. 26	_ la vendita è soggetta ad I.V.A.;
_quesito	12	—pag. 26	_ schema identificativo dei beni.



## Sommario

### \_Lotto 002

_quesito	1	—pag. 26	_nulla da segnalare;
_quesito	2	—pag. 26_	l'è 
_quesito	3	—pag. 26	_Piena proprietà, _il bene immobiliare è così censito <b>Lotto 002</b> _negozio al grezzo Cappelletta di Noale —Ve, via Cappelletta centro <u>Dati identificativi catastali:</u> Comune di <b>Noale</b> , foglio <b>2</b> , particella <b>1330</b> subalterno <b>20</b> , indirizzo via Cappelletta Centro, comune <b>Noale</b> , categoria <b>F/3</b>
_quesito	4	—pag. 28	
_quesito	5	—pag. 32	_il bene oggetto della presente procedura risulta libero;
_quesito	6	—pag. 35	_le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a <b>€ 1.791,00</b> ;
_quesito	7	—pag. 37	_vi è costituzione di condominio; risultano spese insolute relative all'ultimo biennio pari ad <b>€ 6.897,80</b> ;
_quesito	8	—pag. 37	_negozio — <b>€ 155.119,00</b> ;
_quesito	9	—pag. 38	_il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
_quesito	10	—pag. 38	_si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
_quesito	11	—pag. 38	_la vendita è soggetta ad I.V.A.;
_quesito	12	—pag. 38	_schema identificativo dei beni.



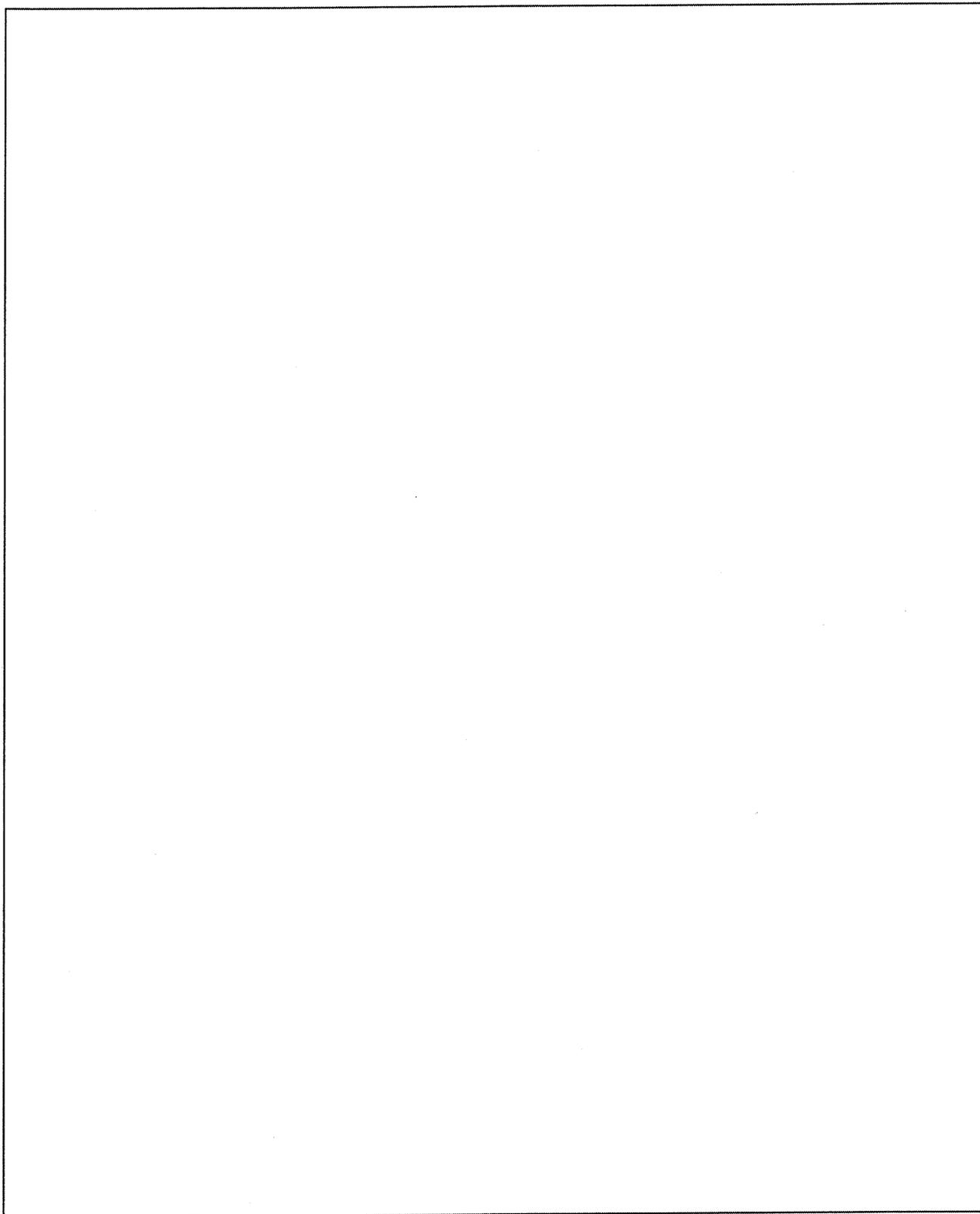
## Sommario

### \_Lotto 003

_quesito	1	—pag. 40	nulla da segnalare;
_quesito	2	—pag. 40	<div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 280px;"></div>
_quesito	3	—pag. 40	Piena proprietà, _ il bene immobiliare è così censito <b>Lotto 003</b> _negozio al grezzo Cappelletta di Noale —Ve, via Cappelletta centro <u>Dati identificativi catastali:</u> Comune di <b>Noale</b> , foglio <b>2</b> , particella <b>1330</b> subalterno <b>23</b> , indirizzo via Cappelletta Centro, comune <b>Noale</b> , categoria <b>F/3</b>
_quesito	4	—pag. 41	<div style="border: 1px solid black; height: 120px; width: 480px;"></div>
_quesito	5	—pag. 45	_ il bene oggetto della presente procedura risulta libero;
_quesito	6	—pag. 48	_ le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a <b>€ 1.791,00</b> ;
_quesito	7	—pag. 50	_ vi è costituzione di condominio; risultano spese insolute relative all'ultimo biennio pari ad <b>€ 984,25</b> ;
_quesito	8	—pag. 50	_ negozio — <b>€ 87.714,00</b> ;
_quesito	9	—pag. 52	_ il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
_quesito	10	—pag. 52	_ si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
_quesito	11	—pag. 52	_ la vendita è soggetta ad I.V.A.;
_quesito	12	—pag. 52	_ schema identificativo dei beni.



Sommario  
\_Lotto 004



**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 formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi 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 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 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.



## Premessa

Il sottoscritto arch. Marco Visentin:

- \_in data 16/12/2021 veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 201/2021;
- \_in data 27/12/2021 prestava il Giuramento di rito;
- \_in data 04/02/2022 chiedeva proroga al Tribunale;
- \_in data 15/04/2022, richiedeva a mezzo mailpec, all'Agenzia delle Entrate di Padova, copie di eventuali contratti di locazione;
- \_in data 02/05/2022, richiedeva a mezzo mailpec, all'Agenzia delle Entrate di Venezia, copie di eventuali contratti di locazione; \_in data 15/04/2022, richiedeva a mezzo mailpec, al comune di Noale, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- \_in data 15/04/2022, richiedeva a mezzo mailpec, al comune di Noale, Ufficio Edilizia Privata, copie pratiche edilizie;
- \_in data 12/05/2022, riceveva a mezzo mailpec, la risposta dall'Agenzia delle Entrate di Venezia;
- \_in data 12/05/2022, riceveva a mezzo mailpec, dal comune di Noale, Ufficio Urbanistica, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- \_in data 19/05/2022, riceveva a mezzo mail, dal comune di Noale, Ufficio Edilizia Privata, copie pratiche edilizie;
- \_in data 14/06/2022 effettuava il sopralluogo presso i beni oggetto di stima;
- \_in data 14/06/2022 riceveva, a mezzo mail, dall'amministratrice del condominio la documentazione relativa alle spese condominiali;
- \_in data 16/06/2022 riceveva dal locatario copia del contratto d'affitto del sub. 19.



**Beni in Noale (VE)**  
**Località/Frazione Cappelletta di Noale**  
**via Cappelletta centro**

**Lotto: 001 \_negozio**

**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:**

[vedi all.ti A]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare colpita dalla presente procedura esecutiva è inserita all'interno di un compendio immobiliare sito nella zona centrale della frazione di Cappelletta di Noale, località che dista dal centro del comune circa km 3,50. La zona è caratterizzata dalla presenza di aree residenziali ed aree a vocazione agricola.

**Caratteristiche zona:** residenziale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Noale.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** Lotto 001 \_negozio [fg. 2, mapp. 1330, sub. 19]

Negozi, botteghe [C1] sito in Noale (VE) frazione: Cappelletta di Noale, via Cappelletta centro

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  — Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

foglio 2, particella 1330, subalterno 19, indirizzo via Cappelletta Centro, comune Noale, categoria c/1, classe 10, consistenza 76, superficie 91, rendita € 1075,47

oltre i B.C.N.C. identificati con i subb: 17; 18; 35

**Confini:**

il mapp. 1330 confina, da nord, in senso orario, con i mapp.li 1175, 1180, 1187, 1183, 1185, 1181, 1177 e 1173.

**Irregolarità e Spese:**

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di un locale magazzino presso l'angolo nord—est; modifica in aumento del magazzino già presente presso l'angolo sud—ovest; spostamento del foro porta del locale spogliatoio

Regolarizzabili mediante: aggiornamento con pratica DOCFA

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

*Note generali:* [vedi all.ti B—C]

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 94/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 16905/2008

Rilascio in data 12/07/2010 al n. di prot. 94/2010

Numero pratica: 181/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale commerciale direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/08/2011 al n. di prot. 18341/2011

Rilascio in data 27/10/2011 al n. di prot. 181/2011

Numero pratica: 187/2012

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Terza variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale commerciale direzionale



Oggetto: variante  
Presentazione in data 09/05/2012 al n. di prot. 9715

Numero pratica: 101/2015

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Soprelevazione del tetto, creazione due nuove unità abitative, cambio d'uso da direzionale a residenziale

Presentazione in data 10/10/2013 al n. di prot. 21570/2013

Rilascio in data 23/12/2015 al n. di prot. 101/2015

Agibilità in data 05/01/2016 al n. di prot. 2/2016 [riguardante il solo sub. 3]

[vedi all.ti D]

Numero pratica: 214/2016

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ultimazione lavori con modifiche al distributivo interno in foglio 2 mapp. 1330 sub.19

Presentazione in data 04/08/2016 al n. di prot. 18006/2016

Agibilità in data 14/09/2016 al n. di prot. 53

[vedi all.ti D]

Numero pratica: 97/2017

Intestazione:

Tipo pratica: CILA

Note tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Modifiche al distributivo interno con ricavo di nuovo laboratorio interno e nuovo locale magazzino

Presentazione in data 03/04/2017 al n. di prot. 97/2017

[vedi all.ti D]

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: spostamento del foro porta del locale locale magazzino presso l'angolo nord—est e del foro porta dello spogliatoio, mancanza del divisorio, quotato ml 2,15, previsto dal pilastro intero con andamento perpendicolare al fronte vetrinario.

Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria per modifiche interne [vedi all. D.a —rilievo]

redazione di CILA edilizia in sanatoria e pagamento sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

note: l'agibilità del 14/09/2016 è precedente alla CILA n. 97/2017 che risulta essere l'ultima pratica legittimante

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

negozio

<b>Strumento urbanistico Approvato in forza della delibera:</b>	_P.R.G.—approvato con modifiche d'Ufficio dalla GRV con delibere n. 2658 e n. 2659 in data 04/08/2000 e le successive varianti parziali approvate; _PTCP —adottato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 2008/104 del 05/12/08, pubblicato sul BUR Veneto il 19/12/08 e approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30/12/10;
---	---



	_ P.A.T. —approvazione ratificata con decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Venezia n. 32/2021 del 8 aprile 2021, pubblicato sul BUR Veneto il 23/04/2021; _ Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato ai sensi degli artt. 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021, attualmente in regime di salvaguardia; _ variante parziale al PI "Variante Verde", adottata con DCC n. 42 del 27/10/2021 ed approvata con DCC n. 5 del 28/02/2022;
<b>Zona omogenea:</b>	B3 – Intersezione completa
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	P.R.G. Zonizzazione e vincoli di PRG Percorsi pedonali e/o ciclabili _intersezione parziale; Pianificazione attuativa: _ambiti soggetti a PUA - Intersezione completa; NTA del PRG vigente _art. 19; P.A.T. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE _zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009 - NTA del PAT, art. 6 commi 6, 7; _classificazione sismica (classe n° 3) - NTA del PAT, art. 7 comma 24; _linea dei 150 m dal limite dell'idrografia vincolata - NTA del PAT, art. 5 commi 8 - 9; _ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. di A. del PTRC - NTA del PAT, art. 6 comma 3; CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ _ambito Territoriale Omogeneo - ATO n. 3 - NTA del PAT, art. 21 - 24; _area di urbanizzazione consolidata - NTA del PAT, art. 13 commi 1, 4; _dorsale urbana - intersezione parziale - NTA del PAT, art. 14 commi 5, 6; *Art 2 c. 5 delle Norme di Attuazione del P.A.T.

[vedi all.ti C]

**Note sulla conformità:** nessuna.Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto negozio**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un complesso edilizio realizzato tra il 2010 e il 2016 nella zona centrale della frazione di Cappelletta. Si tratta di un edificio a blocco, con pianta ad L, composto da n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano interrato sono presenti i garages e la relativa corsia di manovra collegata, al piano terra, mediante una rampa posta presso l'angolo sud—ovest del compendio e accessibile da un parcheggio ad uso pubblico. Al piano terra sono presenti n. 4 unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale, mentre, al piano primo si sviluppano n. 6 unità residenziali e al piano secondo altre n. 5 unità residenziali, di cui n. 2 duplex (con scale interne di collegamento ai sottotetti praticabili e non abitabili). La presente unità immobiliare, che si trova piano terra, ha destinazione d'uso commerciale ed ospita una pizzeria per asporto. L'immobile è costituito da: un'area vendita, un magazzino con accesso diretto dall'esterno, un laboratorio, due servizi igienici, costituiti da anti bagno e bagno ed un locale spogliatoio.

Superficie complessiva di circa mq 101,00

E' posto al piano: p.t.

L'edificio è stato costruito nel: 2010—2016



ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione buono, come buono è anche lo stato di conservazione dell'intero complesso in cui è inserita.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> Note: rivestite in pietra
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: solaio tra piano interrato e piano terra
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>miste in c.a. e muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>vetrine con sopra luce apribile</b> materiale: <b>alluminio elettrocolorato</b> protezione: <b>assenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b> Note: trattasi di massetto grezzo predisposto per la posa del pavimento

**Impianti:**

Ascensore	condizioni: <b>buone</b> Note: impianto di tipo condominiale in funzione
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>pompa di calore</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	0	101,00	1,00	101,00	€ 1.300,00
			<b>101,00</b>		<b>101,00</b>	

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.  
Epoca di realizzazione/adeguamento 2010\_2016  
Impianto da verificare

Riscaldamento: non esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione: esiste l'impianto di condizionamento e climatizzazione  
Impianto da verificare

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile dispone di ascensori.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Tipo di indagine: Non necessario procedere ad indagini ambientali in quanto il bene è inserito all'interno di un compendio immobiliare realizzato recentemente e soggetto quindi al D.P.R. 120/2017 "Terre e rocce da scavo"

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

***Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato edificato sul mappale 1330 [ex mapp. 1174] che comprende anche i mappali 1176\_1178\_1179\_1182\_1184***



**Identificativo corpo: Lotto 001 \_negozio**

Negozi, botteghe [C1] sito in Noale (VE), via Cappelletta centro

**Occupato** da Ditta individuale [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2016 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: il contratto è stato stipulato ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78 con durata di 6 anni, inizio il 01/06/2016 e scade il 31/05/2022 e rinnovabile per la stessa durata se non disdetto, a mezzo raccomandata A/R, inviata almeno 12 mesi prima della naturale scadenza. Non essendosi verificata tale evenienza, il contratto è ancora in essere e valido fino al 31/05/2028. Il contratto prevedeva, per il primo anno, un canone di locazione complessivo di € 9.600,00, da corrispondere in 12 rate mensili, e per i successivi anni un canone di € 10.800,00, da corrispondere, sempre, mediante 12 rate mensili. Registrato a Venezia 2 il 28/06/2016 ai nn.5 366 S3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2028.

Inoltre, in data 26/05/2020, con prot. 46671/20 al n. 1649 \_serie 3 presso l'Ufficio di VE2 è stato registrato l'atto di riduzione del canone di locazione in oggetto che è stato definito in € 6.600,00 annuali fino alla scadenza del contratto, da corrispondere in rate mensili anticipate pari ad € 550,00.

[vedi all.ti F]

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

\_pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro [redacted]  
[redacted]; derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale  
Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 iscritto/trascritto a in data 09/09/2021  
ai nn. 38819/25768;

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]  
[redacted]; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 1.740.000,00; importo  
capitale: € 1.160.000,00; a rogito di Notaio [redacted] in data 07/09/2011 ai nn.  
1151/828 in data 14/09/2011 ai nn. 33991/7106;

**n.b.** con atto emesso ai rogiti del Notaio [redacted] in data 28/04/2015 al  
rep. n. 4516/2830 annotata a margine il 13/05/2015 ai nn. 13996/2093 derivante da  
frazionamento in quota, con il quale viene attribuita agli immobili subb. 3\_19\_20\_23\_27  
e beni omissis importo capitale € 975.000,00 e importo totale € 1.462.500,00

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]



[redacted]  
 [redacted] derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 37.541,41; a rogito di Tribunale di Venezia in data 13/06/2018 ai nn. 25205/2018 in data 13/07/2018 ai nn. 27443/4975;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]  
 [redacted]; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 87.247,69; importo capitale: € 87.247,69; a rogito di Notaio [redacted] in data 20/06/2018 ai nn. 1443/1136 in data 05/07/2018 ai nn. 26368/4753; note: gravante su fg. 2, mapp. 1330, sub. 20 e 23

ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]  
 [redacted] derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 13.000,00; importo capitale: € 8.131,46; a rogito di Tribunale di Venezia in data 14/07/2018 ai nn. 1938 in data 03/08/2018 ai nn. 31221/5782; note: gravante su fg. 2, mapp. 1330, sub. 3, 19, 20, 23 e 27

ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]  
 [redacted];  
 importo ipoteca: € 5.000,00; importo capitale: € 3.950,00; a rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 126/21 in data 07/05/2021 ai nn. 19305/3090; note: Gravante su fg. 2, mapp. 1330, sub. 3, 19, 20, 23 e 27

#### 6.2.2 Pignoramenti:

\_pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro [redacted]  
 [redacted]; derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 trascritto a in data 09/09/2021 ai nn. 38819/25768;

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 434,08

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.731,09.

Le spese condominiali scadute ammontano ad € 3.731,09, quelle preventivate per la gestione in corso sono € 434,08 per un totale di € 4.165,17. La prima rata di pagamento di quanto dovuto al condominio è prevista per il 30/06/2022, la seconda il 31/07/2022. la terza il 30/09/2022 e la quarta il 30/11/2022

Millesimi di proprietà: 80,692



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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** l'unità immobiliare è accessibile ai disabili nella sola zona di vendita

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

[vedi all.ti H]

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Noale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Noale e

Osservatorio del Mercato Immobiliare Provincia di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): negozi da 1200 € a 1300 € al mq.

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

**negozi. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozi	101,00	€ 1.300,00	€ 131.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.300,00
Valore corpo			€ 131.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.300,00
Valore di stima			€ 0,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
negozi	Negozi, botteghe [C1]	101,00	€ 131.300,00	€ 131.300,00

#### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile



Costi di cancellazione oneri e formalità:**negozio**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 344,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 530,24
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.791,00**

**N.B.** \_il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "*L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro*"

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 127.009,00**

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

**Identificativo corpo: negozio**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

Indice di prestazione energetica: A

Note: va detto che L'APE si riferisce al sub. 19 ma cita una dotazione impiantistica che non corrisponde a quella realizzata: al punto 11) si parla di caldaia a condensazione a metano ma l'unità immobiliare in oggetto non è allacciata alla rete gas ed è dotata di impianto di climatizzazione con pompa di calore ed unità interne \_split elettrici [vedi all. G]

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

**Allegati**

- \_all. A —visura camerale;
- \_all.ti B —documenti catastali;
- \_all.ti C —certificato di destinazione urbanistica | estratto P.R.G., estratto N.T.A. e R.E.;
- \_all.ti D —pratiche edilizie;
- \_all. E—copia della trascrizione dell'atto di compravendita;
- \_all. F —copia lettera dell'Agenzia delle Entrate e del contratto di locazione del sub. 19;
- \_all. G —APE sub. 19;
- \_all.ti H —documentazione da amministratrice per spese condominiali;



\_documentazione fotografica composta da un'ortofoto e da n. 40 immagini con i relativi con visuali;

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** la vendita è soggetta ad I.V.A.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 _negozio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo negozio:</b> 1/1 di <input type="text"/> _Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo negozio:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 2, particella 1330, subalterno 19, indirizzo via Cappelletta Centro, comune Noale, categoria c/1, classe 10, consistenza 76, superficie 91, rendita € 1075,47
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 127.009,00



## Lotto: 002 \_negozio al grezzo

### 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:

[vedi all.ti A]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare colpita dalla presente procedura esecutiva è inserita all'interno di un compendio immobiliare sito nella zona centrale della frazione di Cappelletta di Noale, località che dista dal centro del comune circa km 3,50. La zona è caratterizzata dalla presenza di aree residenziali ed aree a vocazione agricola.

**Caratteristiche zona:** residenziale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Noale.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** Lotto 002 \_negozio al grezzo [fig. 2, mapp. 1330, sub. 20].

Bene futuro [F] sito in Noale (VE) frazione: Cappelletta di Noale, via Cappelletta centro la categoria catastale completa è F/3 \_unità in corso di costruzione

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  - Piena proprietà  
Cod. F.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:



[REDACTED]

foglio 2, particella 1330, subalterno 20, indirizzo via Cappelletta Centro, comune Noale, categoria F/3 oltre i B.C.N.C. identificati con i subb: 17; 18; 35

Confini:

il mapp. 1330 confina, da nord, in senso orario, con i mapp.li 1175, 1180, 1187, 1183, 1185, 1181, 1177 e 1173.

Irregolarità e Spese:

**NON** sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità catastale

Note: l'immobile è allo stato di grezzo avanzato e per ora risulta correttamente accatastato con la categoria F/3 \_unità in corso di costruzione

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 94/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 16905/2008

Rilascio in data 12/07/2010 al n. di prot. 94/2010

Numero pratica: 181/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale commerciale direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/08/2011 al n. di prot. 18341/2011

Rilascio in data 27/10/2011 al n. di prot. 181/2011

Numero pratica: 187/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Terza variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale commerciale direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/05/2012 al n. di prot. 9715

Numero pratica: 101/2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Soprelevazione del tetto, creazione due nuove unità abitative, cambio d'uso da direzionale a residenziale

Presentazione in data 10/10/2013 al n. di prot. 21570/2013



Rilascio in data 23/12/2015 al n. di prot. 101/2015

Abitabilità/agibilità in data 05/01/2016 al n. di prot. 2/2016 [riguardante il solo sub. 3]

[vedi all.ti D]

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**NON** sono state riscontrate irregolarità.

[vedi all. D.a —rilievo]

*Note:* si fa presente che i titoli edilizi con cui è stata realizzata l'unità immobiliare sono scaduti e per poter ultimare i lavori e rendere agibile il bene, sarà necessario procedere alla redazione di una pratica edilizia per completamento opere e successivamente presentare una SCIA di agibilità

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

negozio al grezzo

<b>Strumento urbanistico Approvato in forza della delibera:</b>	<p>_ P.R.G.—approvato con modifiche d'Ufficio dalla GRV con delibere n. 2658 e n. 2659 in data 04/08/2000 e le successive varianti parziali approvate;</p> <p>_ PTCP —adottato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 2008/104 del 05/12/08, pubblicato sul BUR Veneto il 19/12/08 e approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30/12/10;</p> <p>_ P.A.T. —approvazione ratificata con decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Venezia n. 32/2021 del 8 aprile 2021, pubblicato sul BUR Veneto il 23/04/2021;</p> <p>_ Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato ai sensi degli artt. 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021, attualmente in regime di salvaguardia;</p> <p>_ variante parziale al PI "Variante Verde", adottata con DCC n. 42 del 27/10/2021 ed approvata con DCC n. 5 del 28/02/2022;</p>
<b>Zona omogenea:</b>	B3 – Intersezione completa
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>P.R.G. Zonizzazione e vincoli di PRG Percorsi pedonali e/o ciclabili</p> <p>_intersezione parziale;</p> <p>Pianificazione attuativa:</p> <p>_ambiti soggetti a PUA - Intersezione completa;</p> <p>NTA del PRG vigente</p> <p>_art. 19;</p> <p>P.A.T. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</p> <p>_zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009 - NTA del PAT, art. 6 commi 6, 7;</p> <p>_classificazione sismica (classe n° 3) - NTA del PAT, art. 7 comma 24;</p> <p>_linea dei 150 m dal limite dell'idrografia vincolata - NTA del PAT, art. 5 commi 8 - 9; _ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. di A. del</p> <p>PTRC - NTA del PAT, art. 6 comma 3;</p> <p>CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ</p> <p>_ambito Territoriale Omogeneo - ATO n. 3 - NTA del PAT, art. 21 - 24;</p> <p>_area di urbanizzazione consolidata - NTA del PAT, art. 13 commi 1, 4;</p> <p>_dorsale urbana - intersezione parziale - NTA del PAT, art. 14 commi 5, 6; *Art 2 c. 5 delle Norme di Attuazione del P.A.T.</p>



[vedi all.ti C]

**Note sulla conformità:** nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto negozio**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un complesso edilizio realizzato tra il 2010 e il 2016 realizzato nella zona centrale della frazione di Cappelletta. Si tratta di un edificio a blocco, con pianta ad L, composto da n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano interrato sono presenti i garages e la relativa una corsia di manovra collegata al piano terra mediante una rampa posta presso l'angolo sud—ovest del compendio e accessibile da un parcheggio ad uso pubblico. Al piano terra sono presenti n. 4 unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale, mentre, al piano primo si sviluppano n. 6 unità residenziali e al piano secondo altre n. 5 unità residenziali, di cui n. 2 duplex (con scale interne di collegamento ai sottotetti praticabili e non abitabili). La presente unità immobiliare, che si trova piano terra, ha destinazione d'uso commerciale e si trova allo stato di grezzo avanzato. L'immobile è costituito da: un open—space ed un servizio igienico costituito da antibagno e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: p.t.

L'edificio è stato costruito nel: 2010—2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova allo stato di grezzo avanzato. Esternamente l'edificio in cui è inserito è completato ma l'immobile in oggetto, internamente, non è ancora ultimato. Dal punto di vista delle finiture, mancano: i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari, le porte interne e la tinteggiatura finale; per quanto riguarda la dotazione impiantistica, gli impianti previsti sono: l'impianto idro—sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento e climatizzazione. L'impianto idrico è stato realizzato ma, come su scritto, non sono stati messi in opera i sanitari e le rubinetterie; l'impianto elettrico, realizzato in forma "base", è stato cablato ma mancano il quadro, i frutti e i corpi illuminati; l'impianto di riscaldamento e climatizzazione, previsto con pompa di calore esterna e split interni, è stato predisposto ma non sono in opera i macchinari. Secondo il sottoscritto, tutti gli impianti succitati dovranno essere verificati anche se in possesso di dichiarazioni di conformità, dato lo stato di avanzamento dei lavori ed il tempo ormai trascorso dalla loro parziale realizzazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> Note: rivestite in pietra
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: solaio tra piano interrato e piano terra
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>miste in c.a. e muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno con vetrocamera**  
protezione: **oscuri** materiale protezione: **alluminio** condizioni:  
**buone**

Pavim. Interna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**  
Note: trattasi di massetto grezzo predisposto per la posa del  
pavimnto

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **di tipo blindato con**  
**rivestimento in legno** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Ascensore condizioni: **buone**  
Note: impianto di tipo condominiale in funzione

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **da verificare**  
Note: l'impianto è stato cablato ma mancano il quadro, i frutti e  
corpi illuminati

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
conformità: **da verificare**  
Note: l'impianto è stato completato ma mancano i sanitari e le  
rubinetterie

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **pompa di**  
**calore** conformità: **da verificare**  
Note: l'impianto non è ancora completato mancando la pompa di  
calore eassterna e le unità interne

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	0	142,00	1,00	142,00	€ 1.300,00
			<b>142,00</b>		<b>142,00</b>	

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010\_2016

Note: l'impianto è stato cablato ma non ultimato mancando il quadro, i frutti ed i corpi illuminati. Secondo il sottoscritto l'impianto andrà comunque verificato anche se in possesso di dichiarazione di conformità, riferendosi, questa, ad un lavoro parziale



Condizionamento e climatizzazione: l'impianto è stato predisposto. Non sono stati messi in opera i macchinari. Secondo il sottoscritto l'impianto andrà comunque verificato anche se in possesso di dichiarazione di conformità, riferendosi, questa, ad un lavoro parziale

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Tipo di indagine: Non necessario procedere ad indagini ambientali in quanto il bene è inserito all'interno di un compendio immobiliare realizzato recentemente e soggetto quindi al D.P.R. 120/2017 "Terre e rocce da scavo"

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

***Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato edificato sul mappale 1330 [ex mapp. 1174] che comprende anche i mappali 1176\_1178\_1179\_1182\_1184***

- OMISSIS -



**Identificativo corpo: Lotto 002 \_negozio al grezzo**  
 Bene futuro [F] sito in Noale (VE), via Cappelletta centro

**Libero**

Note: l'unità immobiliare si trova allo stato di grezzo avanzato ed è, ovviamente, sprovvista di agibilità

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

\_\_pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro   
; derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale  
 Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 iscritto/trascritto a in data 09/09/2021  
 ai nn. 38819/25768;



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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]

[redacted]; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 1.740.000,00; importo capitale: € 1.160.000,00; a rogito di Notaio [redacted] in data 07/09/2011 ai nn. 1151/828 in data 14/09/2011 ai nn. 33991/7106;

n.b. con atto emesso ai rogiti del Notaio [redacted] in data 28/04/2015 al rep. n. 4516/2830 annotata a margine il 13/05/2015 ai nn. 13996/2093 derivante da frazionamento in quota, con il quale viene attribuita agli immobili subb. 3\_19\_20\_23\_27 e beni omissis importo capitale € 975.000,00 e importo totale € 1.462.500,00

\_ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]

[redacted] derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 37.541,41; a rogito di Tribunale di Venezia in data 13/06/2018 ai nn. 5205/2018 in data 13/07/2018 ai nn. 27443/4975;

\_ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]

[redacted]; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 87.247,69; importo capitale: € 87.247,69; a rogito di Notaio [redacted] in data 20/06/2018 ai nn. 1443/1136 in data 05/07/2018 ai nn. 26368/4753; note: gravante su fg.2, mapp.1330, sub.20 e 23

ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]

[redacted] derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 13.000,00; importo capitale: € 8.131,46; a rogito di Tribunale di Venezia in data 14/07/2018 ai nn. 1938 in data 03/08/2018 ai nn. 31221/5782; note: gravante su fg.2, mapp.1330, sub. 3, 19, 20, 23 e 27

ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]

[redacted]; importo ipoteca: € 5.000,00; importo capitale: € 3.950,00; a rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 126/21 in data 07/05/2021 ai nn. 19305/3090 ; Note: Gravante su fg. 2, mapp. 1330, sub. 3, 19, 20, 23 e 27

**6.2.2 Pignoramenti:**

pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro [redacted]

[redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 iscritto/trascritto a in data 09/09/2021



ai nn. 38819/25768;

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 715,30

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** € 6.897,80. Le spese condominiali scadute ammontano ad € 6.897,80, quelle preventivate per la gestione in corso sono € 715,30 per un totale di € 7.613,10. La prima rata di pagamento di quanto dovuto al condominio è prevista per il 30/06/2022, la seconda il 31/07/2022. la terza il 30/09/2022 e la quarta il 30/11/2022

**Millesimi di proprietà:** 132,971

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

[vedi all.ti H]

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Noale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Noale e

Osservatorio del Mercato Immobiliare Provincia di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): negozi da 1200 € a 1300 € al mq.

**8.3.3 Valutazione corpi:**



**negozio. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.910,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	142,00	€ 1.300,00	€ 184.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.600,00
spese per completamento opere _lavori e pratiche amministrative			€ -27.690,00
Valore corpo			€ 156.910,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 156.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.910,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
negozio	Bene futuro [F]	142,00	€ 156.910,00	€ 156.910,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibileCosti di cancellazione oneri e formalità:**negozio al grezzo**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 344,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 530,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.791,00****N.B.** \_il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro"

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **155.119,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: negozio



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- \_all. A —visura camerale;
- \_all.ti B —documenti catastali;
- \_all.ti C —certificato di destinazione urbanistica | estratto P.R.G., estratto N.T.A. e R.E.;
- \_all.ti D —pratiche edilizie;
- \_all. E—copia della trascrizione dell'atto di compravendita;
- \_all. F —copia lettera dell'Agenzia delle Entrate e del contratto di locazione del sub. 19;
- \_all. G —APE sub. 19;
- \_all.ti H —documentazione da amministratrice per spese condominiali;
- \_documentazione fotografica composta da un'ortofoto e da n. 40 immagini con i relativi con visuali;

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** la vendita è soggetta ad I.V.A.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 – negozio al grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo negozio:</b> 1/1 di <input type="text"/> Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo negozio:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 2, particella 1330, subalterno 20, indirizzo via Cappelletta Centro, comune Noale, categoria F/3
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 155.119,00



## Lotto: 003 \_negozio al grezzo

### 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:

[vedi all.ti A]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare colpita dalla presente procedura esecutiva è inserita all'interno di un compendio immobiliare sito nella zona centrale della frazione di Cappelletta di Noale, località che dista dal centro del comune circa km 3,50. La zona è caratterizzata dalla presenza di aree residenziali ed aree a vocazione agricola.

**Caratteristiche zona:** residenziale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Noale.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** negozio al grezzo [fg. 2, mapp. 1330, sub. 23]

Bene futuro [F] sito in Noale (VE) frazione: Cappelletta di Noale, via Cappelletta centro la categoria catastale completa è F/3 \_unità in corso di costruzione

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Cod. F.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:



foglio 2, particella 1330, subalterno 23, indirizzo via Cappelletta Centro, comune Noale, categoria oltre i B.C.N.C. identificati con i subb: 18; 21; 35

Confini:

il mapp. 1330 confina, da nord, in senso orario, con i mapp.li 1175, 1180, 1187, 1183, 1185, 1181, 1177 e 1173.

Irregolarità e Spese:

**NON** sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità catastale

Note: l'immobile è allo stato di grezzo avanzato e per ora risulta correttamente accatastato con la categoria F/3 \_unità in corso di costruzione

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 94/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 16905/2008

Rilascio in data 12/07/2010 al n. di prot. 94/2010

Numero pratica: 181/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a costruire in variante

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale commerciale direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/08/2011 al n. di prot. 18341/2011

Rilascio in data 27/10/2011 al n. di prot. 181/2011

Numero pratica: 187/2012

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Terza variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale commerciale direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/05/2012 al n. di prot. 9715

Numero pratica: 101/2015

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Soprelevazione del tetto, creazione due nuove unità abitative, cambio d'uso da direzionale a residenziale

Presentazione in data 10/10/2013 al n. di prot. 21570/2013



Rilascio in data 23/12/2015 al n. di prot. 101/2015  
 Abitabilità/agibilità in data 05/01/2016 al n. di prot. 2/2016 [riguardante il solo sub. 3]  
 [vedi all.ti D]

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**NON** sono state riscontrate irregolarità.  
 [vedi all. D.a —rilievo]

Note: si fa presente che i titoli edilizi con cui è stata realizzata l'unità immobiliare sono scaduti e per poter ultimare i lavori e rendere agibile il bene, sarà necessario procedere alla redazione di una pratica edilizia per completamento opere e successivamente presentare una SCIA di agibilità

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica: negozio al grezzo

<b>Strumento urbanistico Approvato in forza della delibera:</b>	_P.R.G.—approvato con modifiche d'Ufficio dalla GRV con delibere n. 2658 e n. 2659 in data 04/08/2000 e le successive varianti parziali approvate; _PTCP —adottato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 2008/104 del 05/12/08, pubblicato sul BUR Veneto il 19/12/08 e approvato con D.G.R.V. n. 3359 del 30/12/10; _ P.A.T. —approvazione ratificata con decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Venezia n. 32/2021 del 8 aprile 2021, pubblicato sul BUR Veneto il 23/04/2021; _ Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato ai sensi degli artt. 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021, attualmente in regime di salvaguardia; _ variante parziale al PI "Variante Verde", adottata con DCC n. 42 del 27/10/2021 ed approvata con DCC n. 5 del 28/02/2022;
<b>Zona omogenea:</b>	B3 – Intersezione completa
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	P.R.G. Zonizzazione e vincoli di PRG Percorsi pedonali e/o ciclabili _intersezione parziale; Pianificazione attuativa: _ambiti soggetti a PUA - Intersezione completa; NTA del PRG vigente _art. 19; P.A.T. CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE _zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009 - NTA del PAT, art. 6 commi 6, 7; _classificazione sismica (classe n° 3) - NTA del PAT, art. 7 comma 24; _linea dei 150 m dal limite dell'idrografia vincolata - NTA del PAT, art. 5 commi 8 - 9; _ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. di A. del PTRC - NTA del PAT, art. 6 comma 3; CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ _ambito Territoriale Omogeneo - ATO n. 3 - NTA del PAT, art. 21 - 24; _area di urbanizzazione consolidata - NTA del PAT, art. 13 commi 1, 4; _dorsale urbana - intersezione parziale - NTA del PAT, art. 14 commi 5,



6; \*Art 2 c. 5 delle Norme di Attuazione del P.A.T.

[vedi all.ti C]

**Note sulla conformità:** nessuna.Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: negozio al grezzo**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un complesso edilizio realizzato tra il 2010 e il 2016 realizzato nella zona centrale della frazione di Cappelletta. Si tratta di un edificio a blocco, con pianta ad L, composto da n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano interrato sono presenti i garages e la relativa una corsia di manovra collegata al piano terra mediante una rampa posta presso l'angolo sud—ovest del compendio e accessibile da un parcheggio ad uso pubblico. Al piano terra sono presenti n. 4 unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale, mentre, al piano primo si sviluppano n. 6 unità residenziali e al piano secondo altre n. 5 unità residenziali, di cui n. 2 duplex (con scale interne di collegamento ai sottotetti praticabili e non abitabili). La presente unità immobiliare, che si trova piano terra, ha destinazione d'uso commerciale e si trova allo stato di grezzo avanzato. L'immobile è costituito da: un open—space ed un servizio igienico costituito da antibagno e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: p.t.

L'edificio è stato costruito nel: 2010—2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova allo stato di grezzo avanzato. Esternamente l'edificio in cui è inserito è completato ma l'immobile in oggetto, internamente, non è ancora ultimato. Dal punto di vista delle finiture, mancano: i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari, le porte interne e la tinteggiatura finale; per quanto riguarda la dotazione impiantistica, gli impianti previsti sono: l'impianto idro—sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento e climatizzazione. L'impianto idrico è stato realizzato ma, come su scritto, non sono stati messi in opera i sanitari e le rubinetterie; l'impianto elettrico, realizzato in forma "base", è stato cablato ma mancano il quadro, i frutti e i corpi illuminati; l'impianto di riscaldamento e climatizzazione, previsto con pompa di calore esterna e split interni, è stato predisposto ma non sono in opera i macchinari. Secondo il sottoscritto, tutti gli impianti succitati dovranno essere verificati anche se in possesso di dichiarazioni di conformità, dato lo stato di avanzamento dei lavori ed il tempo ormai trascorso dalla loro parziale realizzazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b> Note: rivestite in pietra
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: solaio tra piano interrato e piano terra
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>miste in c.a. e muratura</b> condizioni: <b>buone</b>



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **vetrine con sopra luce apribile** materiale: **alluminio elettrocolorato** protezione: **assenti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **buone**  
Note: trattasi di massetto grezzo predisposto per la posa del pavimnto

**Impianti:**

Ascensore condizioni: **buone**  
Note: impianto di tipo condominiale in funzione

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **da verificare**  
Note: 'impianto elettrico è stato cablato ma mancano il quadro, i frutti e i corpi illuminati;

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **da verificare**  
Note: l'impianto idrico è stato realizzato ma non sono stati messi in opera i sanitari e le rubinetterie

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **da verificare**  
Note: l'impianto di riscaldamento e climatizzazione, previsto con pompa di calore esterna e split interni, è stato predisposto ma non sono in opera i macchinari

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	0	81,00	1,00	81,00	€ 1.350,00
			<b>81,00</b>		<b>81,00</b>	

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010\_2016

Note: l'impianto è stato cablato ma non ultimato mancando il quadro, i frutti ed i corpi illuminati. Secondo il sottoscritto l'impianto andrà comunque verificato anche se in possesso di dichiarazione di conformità, riferendosi, questa, ad un lavoro parziale

Condizionamento e climatizzazione: l'impianto è stato predisposto. Non sono stati messi in opera i macchinari. Secondo il sottoscritto l'impianto andrà comunque verificato anche se in possesso di



dichiarazione di conformità, riferendosi, questa, ad un lavoro parziale

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Tipo di indagine: Non necessario procedere ad indagini ambientali in quanto il bene è inserito all'interno di un compendio immobiliare realizzato recentemente e soggetto quindi al D.P.R. 120/2017 "Terre e rocce da scavo"

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

***Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato edificato sul mappale 1330 [ex mapp. 1174] che comprende anche i mappali 1176\_1178\_1179\_1182\_1184***

- OMISSIS -



**Identificativo corpo: Lotto 003 \_negozio al grezzo**  
Bene futuro [F] sito in Noale (VE), via Cappelletta centro

**Libero**

Note: l'unità immobiliare si trova allo stato di grezzo avanzato ed è, ovviamente, sprovvista di agibilità

### **Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

##### **6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro   
; derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale  
Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 iscritto/trascritto a in data 09/09/2021  
ai nn. 38819/25768;



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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]

[redacted]; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 1.740.000,00; importo capitale: € 1.160.000,00; a rogito di Notaio [redacted] in data 07/09/2011 ai nn. 1151/828 in data 14/09/2011 ai nn. 33991/7106;

**n.b.** con atto emesso ai rogiti del Notaio [redacted] in data 28/04/2015 al rep. n. 4516/2830 annotata a margine il 13/05/2015 ai nn. 13996/2093 derivante da frazionamento in quota, con il quale viene attribuita agli immobili subb. 3\_19\_20\_23\_27 e beni omissis importo capitale € 975.000,00 e importo totale € 1.462.500,00

ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]

[redacted]; derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 37.541,41; a rogito di Tribunale di Venezia in data 13/06/2018 ai nn. 5205/2018 in data 13/07/2018 ai nn. 27443/4975;

ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]

[redacted]; derivante da: ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 87.247,69; importo capitale: € 87.247,69; a rogito di Notaio [redacted] in data 20/06/2018 ai nn. 1443/1136 in data 05/07/2018 ai nn. 26368/4753; note: gravante su fg.2, mapp.1330, sub.20 e 23

ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]

[redacted]; derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 13.000,00; importo capitale: € 8.131,46; a rogito di Tribunale di Venezia in data 14/07/2018 ai nn. 1938 in data 03/08/2018 ai nn. 31221/5782; note: gravante su fg.2, mapp.1330, sub. 3, 19, 20, 23 e 27

ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]

[redacted]; importo ipoteca: € 5.000,00; importo capitale: € 3.950,00; a rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/03/2021 ai nn. 126/21 in data 07/05/2021 ai nn. 19305/3090 ; Note: Gravante su fg. 2, mapp. 1330, sub. 3, 19, 20, 23 e 27

**6.2.2 Pignoramenti:**

pignoramento a favore di Banco BPM Spa con sede in Milano contro [redacted]

[redacted] derivante da: verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 2405/2021 iscritto/trascritto a in data 09/09/2021



ai nn. 38819/25768;

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 363,74

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 984,25. Le spese condominiali scadute ammontano ad € 984,25, quelle preventivate per la gestione in corso sono € 363,74 per un totale di € 1.347,99. La prima rata di pagamento di quanto dovuto al condominio è prevista per il 30/06/2022, la seconda il 31/07/2022. la terza il 30/09/2022 e la quarta il 30/11/2022

**Millesimi di proprietà:** 67,618

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

[vedi all.ti H]

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Noale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Noale e

Osservatorio del Mercato Immobiliare Provincia di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): negozi da 1200 € a 1300 € al mq.

**8.3.3 Valutazione corpi:**

negozio. Bene futuro [F]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.505,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
negozio	81,00	€ 1.300,00	€ 105.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105.300,00
spese per completamento opere _lavori e pratiche amministrative	€ -15.795,00
Valore corpo	€ 89.505,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 89.505,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.505,00
Valore di stima	€ 0,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
negozio		81,00	€ 89.505,00	€ 89.505,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**negozio al grezzo**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 344,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 530,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.791,00****N.B.** \_il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro"

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.714,00

**8bs Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: negozio al grezzo****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è ulteriormente divisibile**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- \_all. A —visura camerale;
- \_all.ti B —documenti catastali;
- \_all.ti C —certificato di destinazione urbanistica | estratto P.R.G., estratto N.T.A. e R.E.;
- \_all.ti D —pratiche edilizie;
- \_all. E—copia della trascrizione dell'atto di compravendita;
- \_all. F —copia lettera dell'Agenzia delle Entrate e del contratto di locazione del sub. 19;
- \_all. G —APE sub. 19;
- \_all.ti H —documentazione da amministratrice per spese condominiali
- \_documentazione fotografica composta da un'ortofoto e da n. 40 immagini con i relativi con visuali;

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

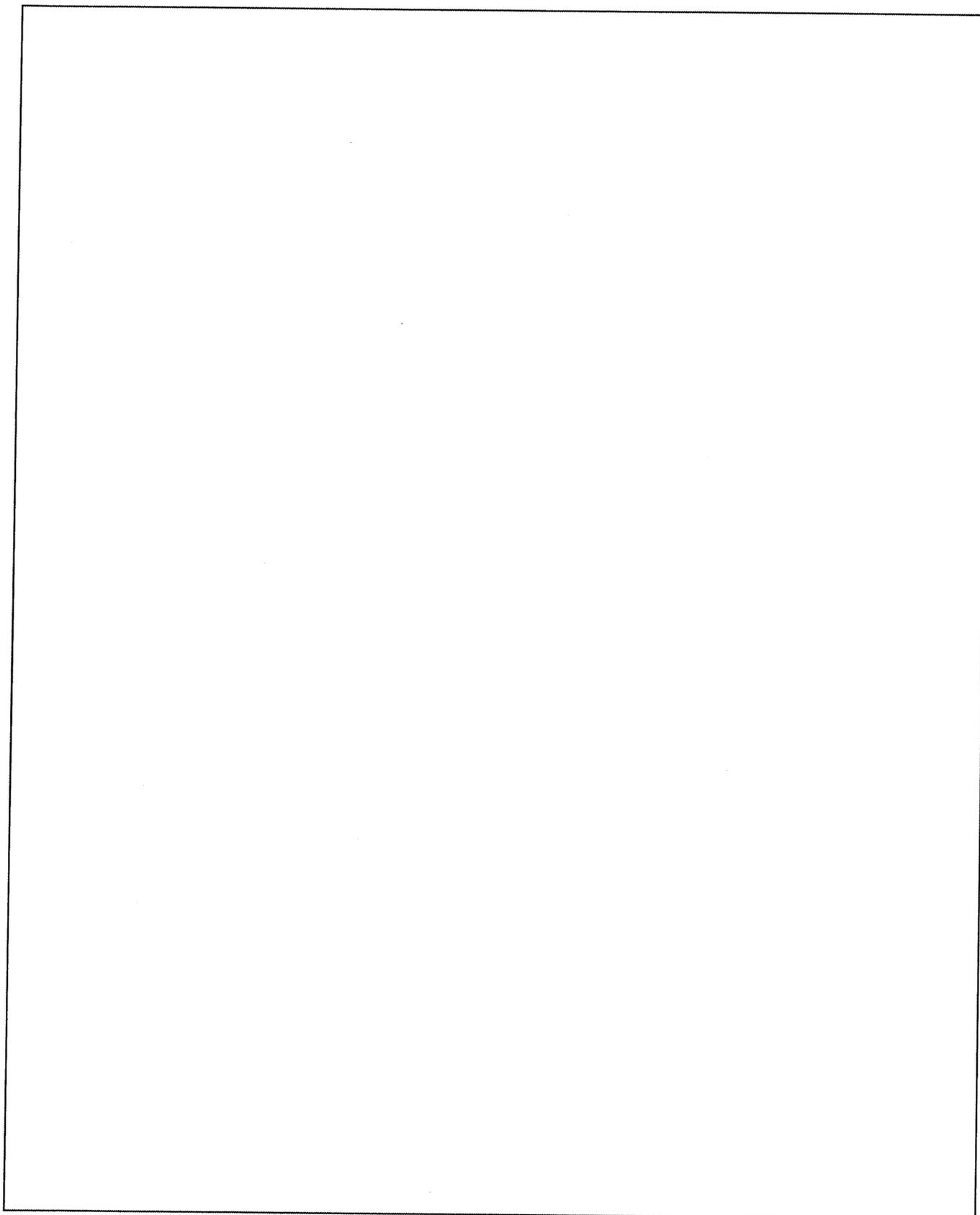
**Regime fiscale della vendita:** la vendita è soggetta ad I.V.A.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 _negozio al grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo negozio:</b> 1/1 di <input type="text"/> _Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo negozio:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 2, particella 1330, subalterno 23, indirizzo via Cappelletta Centro, comune Noale, categoria F/3
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 87.714,00</b>

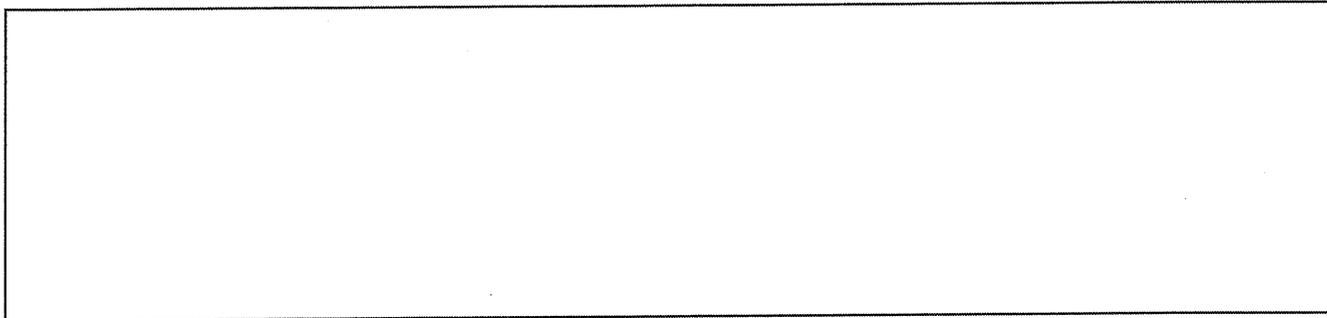


Lotto: 004 -



- OMISSIS -





Data generazione:  
16-06-2022 16:06

---

L'Esperto alla stima  
**arch. Marco Visentin**

