

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] nei
confronti di:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 85/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2024
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO
sita in VENEZIA TRIVIGNANO- VIA F. Lippi 10/C

Lotto 002

LABORATORIO CON UFFICI (OCCUPATO)
sita in MARTELLAGO VE- fraz. OLMO – VIA C. Cattaneo 17

Lotto 003

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE (INAGIBILE) sita
in MARTELLAGO VE- fraz. OLMO – VIA C. Cattaneo 19

Lotto 004

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI (OCCUPATO)
sita in MARTELLAGO VE- fraz. OLMO – VIA C. Cattaneo /via N. Sauro

Esperto alla stima: arch. Chiara Scapin

Codice fiscale: SCPCHR64S53F904B
Studio in: VIA MONTE SANTO 9/A
30036 SANTA MARIA DI SALA
Telefono: 0418944343
Email: scapin@desarchi.it
Pec: chiara.scapin@archiworldpec.it

Sommario

Risposta ai quesiti:	Pag.
1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 c. II c.p.c.)	7-21-38-56
2) Generalità, stato civile, codice fiscale , regime patrimoniale degli esecutati	7-22-39-56
3) Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita	8-22-39-57
4) Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni	9-23-41-58
5) Stato di possesso dei beni immobili e provenienza	13-28-49-63
6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	13-29-47-64
7) 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	14-30-48-66
8) valutazione complessiva dei beni	15-31-48-66
9) valutazione della sola quota indivisa	17-33-51-68
10) Elenco Allegati	17-33-51-69
11) Imposizione fiscale	17-33-51-69
12) Schema identificativo dei beni da porre all'asta	18-34-51-69

Quesiti

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. 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 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.

Riassunto Perizia

Bene: VIA FILIPPO LIPPI 10/c- TRIVIGNANO – 30174 Venezia (VE)



Descrizione generica:

ABITAZIONE UNIFAMILIARE DISPOSTA SU DUE PIANI CON GARAGE E GIARDINO DI
PERTINENZA ESCLUSIVA

Identificativo

LOTTO 1

Corpo

ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO:

Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: TRIVIGNANO, VIA

FILIPPO LIPPI 10/c

Identificazione catastale: Censita al Comune di

Venezia foglio 116, mappale 515, sub. 2

(abitazione) foglio 116, mappale 515, sub. 3

(garage)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato
 civile : [REDACTED]

Gravami e Oneri

- PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data [REDACTED]
 iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

- IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED], contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA [REDACTED]; Importo
 ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED] a rogito notaio MARIO
 FAOTTO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
 Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 Contro: [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) - [REDACTED] (debitore non datore
 di ipoteca)

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA [REDACTED];
 Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio
 MARIO FAOTTO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a
 VENEZIA in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

NOTE:

[REDACTED] è deceduto in [REDACTED] devolvendo l'eredità con testamento olografo a [REDACTED]
 [REDACTED] accettata con beneficio d'inventario con:
 [REDACTED] in favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED] a rogito notaio
 ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] rep. nr. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED];

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 214162,50
--	-------------

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione TRIVIGNANO
VIA FILIPPO LIPPI 10/c

Lotto 001
ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO
sita in TRIVIGNANO VENEZIA – VIA F. Lippi 10/C



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:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

stato civile : [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di immobile residenziale unifamiliare sito in Venezia, frazione Zelarino-Trivignano , via Filippo Lippi, zona residenziale prossima al centro e ai principali servizi e negozi, che presenta un'edificazione a prevalenza abitativa unifamiliare risalente agli anni 70/80.

Area urbanistica: zona residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti

Servizi presenti nella zona: la zona è dotata dei principali servizi a rete e di urbanizzazione, non risulta presente la rete di fognatura pubblica

Servizi offerti dalla zona: vicinanza ai negozi di quartiere e alle scuole, a breve distanza vi sono i principali centri commerciali di zona Caratteristiche zone limitrofe: area agricola

Importanti centri limitrofi: Venezia/Martellago

Attrazioni paesaggistiche e storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: la zona è dotata dei principali collegamenti con la città di Venezia e i centri commerciali Corpo

Lotto 001

ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E GIARDINO:

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: TRIVIGNANO, VIA FILIPPO LIPPI

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

A seguito decesso del marito [REDACTED] con sottoscrizione di [REDACTED]

[REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED]

[REDACTED] trascritto in data [REDACTED].

Eredità ad essa devoluta per [REDACTED] da notaio Roberto Paone

[REDACTED] registrato a Padova il [REDACTED]

(non risulta trascritta presso l'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di [REDACTED])

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

(abitazione)

foglio 116, particella 515, subalterno 2, indirizzo VIA FILIPPO LIPPI, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 188 m², rendita € 848,67

Intestazione: [REDACTED]

(garage)

foglio 116, particella 515, subalterno 3, indirizzo VIA FILIPPO LIPPI, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 m², superficie 35 m², rendita € 265,72

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: da visura catastale l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] [REDACTED] mentre l'immobile è pervenuto a [REDACTED] a seguito del [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]

Regolarizzabili mediante: Comunicazione per allineamento catastale all'Agencia delle Entrate

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO ABITATIVO UNIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85

Per lavori: VARIANTE IN CORSO LAVORI AL FABBRICATO AUTORIZZATO CON C.E. [REDACTED]

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: RICHIESTA RILASCIO CERTIFICATO AGIBILITA'

Per lavori: NUOVO EDIFICIO AUTORIZZATO CON C.E. [REDACTED]

Presentazione in data [REDACTED]

4.1.1 Conformità edilizia:

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	D.P.R. DEL 17/12/1962, D.G.R.V. n. 3095 del 03/12/2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, s.m.i.
Zona omogenea:	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C-RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA C1.1

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 10-11-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015. Il mappale rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017, così come individuati dalla Variante al P.A.T. approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020. Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta, in termini di Compatibilità Geologica, idoneo ai sensi degli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T. Tale ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a: - limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. (art. 707 c. 1,2,3,4); - limitazione per la realizzazione di impianti eolici con specifica valutazione E.N.A.C. (art. 711); - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art.711). Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio</p>
	<p>Comunale n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto". L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada". Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria efficacia come Piano degli interventi. In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.</p>

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto LOTTO 1
 ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO sita in TRIVIGNANO
 VENEZIA – VIA F. Lippi 10/C

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare sito in via Filippo Lippi, strada prossima al centro della frazione Trivignano, in comune di Venezia.

L'edificio è disposto su due piani "sfalsati" su area di proprietà di complessivi 510 mq.

Realizzato tra il 1986 e 1988 è composto da soggiorno, a cui si accede da un piccolo portico esterno, cucina, due camere, di cui una con poggiolo, due bagni, quindi, al piano seminterrato da due ampie cantine, centrale termica e garage.

Le finiture sono tipiche del periodo di costruzione: piastrelle in cotto per le zone soggiorno e cucina, legno per il piano rialzato delle camere, piastrelle in ceramica decorata per i bagni, pavimento e rivestimento, e per le zone del piano interrato. I serramenti sono in legno con oscuranti laccati e in alluminio per le zone del piano interrato.

L'area scoperta è destinata prevalentemente a giardino, salvo camminamenti e rampa di accesso al garage pavimentata in quadrotte di ghiaino lavato.

Sul fronte ovest insiste una piccola struttura metallica non autorizzata ma facilmente asportabile. L'area è delimitata da recinzione in rete in maglie metalliche e siepe, mentre i cancelli dalla foggia semplice in ferro colorato sono del tipo a battente quello pedonale e scorrevole il cancello carraio.

L'alloggio presenta, soprattutto lungo il fronte nord sbollature dell'intonaco esterno dovute ad imbibimento della muratura.

Servitù di passaggio:

In forza dell'atto rep. nr. [REDACTED] a rogito notaio Francesco Pascucci del [REDACTED] risulta costituita servitù di passaggio per veicoli, pedoni e mezzi tecnologici della larghezza di ml. 5,00 a favore dei lotti confinanti a nord ed ovest mentre il confine est coincide con la mezzeria della strada pubblica via Lippi.

stato di manutenzione: BUONO

condizioni generali dell'immobile: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità; al 35% la superficie delle terrazze /balconi/logge/portici, al 60% la superficie del garage interno al volume edificato e al 35% le cantine annesse, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco.

Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile e la richiesta del mercato locale per tali immobili derivati dall'analisi degli attivi recenti rinvenuti per la stessa zona o per zone limitrofe aventi come oggetto di trasferimento immobili simili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenza	sup lorda di pavimento	139,20	1,00	139,20	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	39,56	0,60	23,74	€ 950,00
cantine	sup lorda di pavimento	99,64	0,35	34,87	€ 950,00
portico e poggioli	sup lorda di pavimento	11,27	0,35	3,94	€ 950,00
giardino	sup lorda di pavimento	240,00	0,10	24,00	€ 950,00
		529,67		225,75	

CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIAREi)

Destinazione d'uso : Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: E28/Suburbana/Zelarino periferia

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia : Ville e Villini

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo : Normale

Valori di mercato min (€/mq): 1200; Valore di mercato max (€/mq): 1400

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

dal 19/02/2021 ad oggi :

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

in forza di

[REDACTED] in morte di [REDACTED],

a rogito notaio [REDACTED], in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]

[REDACTED]

Eredità ad essa devoluta per testamento olografo del [REDACTED] pubblicato in data [REDACTED] da notaio Roberto Paone

[REDACTED].

(non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED])

da Ante Ventennio al [REDACTED]
1/1 di [REDACTED] – Piena Proprietà
nato a [REDACTED] Cod. Fiscale:
[REDACTED]
Ante ventennio al [REDACTED]

Identificativo corpo: LOTTO 1 –
ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO
Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE), VIA FILIPPO LIPPI 10

Occupato da [REDACTED] e famiglia senza titolo.

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 [REDACTED]
contro [REDACTED] in liquidazione;
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO
A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data [REDACTED]
iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED];

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

6.2.1 Iscrizioni:

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI [REDACTED];
Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio
MARIO FAOTTO in data [REDACTED];
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED];

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) - [REDACTED]
[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)

Derivante da: CONCESSIONE [REDACTED];
Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio
MARIO FAOTTO in data [REDACTED];
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

NOTE:

[REDACTED] è deceduto in [REDACTED] devolvendo l'eredità [REDACTED]
[REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] in favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
[REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data [REDACTED],

6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1

6.3 Misure Penali: Non risultano

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: l'immobile non è costituito in condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Note accessibilità
dell'immobile diversamente abili:

presenza di dislivelli e gradini esternamente ed internamente all'immobile

Attestato di Prestazione Energetica: non presente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: a seguito della richiesta alla cancelleria Tribunale di Venezia – ruolo Generale sono emerse a carico dell'esecutata le seguenti cause in corso: R.G. [REDACTED]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato (comparabili) procedendo per assestamenti del valore al fine di evidenziarne le peculiarità specifiche dell'immobile valutando, in particolare sono stati considerati in maniera specifica:

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza

- la vetustà e lo stato di manutenzione
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogitati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 Uffici del registro di VENEZIA;
 Archivio generale del Comune di VENEZIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Ville e Villini
 val min € 1428 - med € 1648 - max € 1869

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI c/o AGENZIA DELLE ENTRATE
 Ville e Villini
 stato conservativo Normale
 valore di mercato €/mq. (per Superficie Lorda)
 min € 1200 – max € 1400

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO. Abitazione in villini [A7]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	mq. 225,75	€ 950,00/mq	€ 214462,50
Valore complessivo intero			€ 214462,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 214462,50
Valore di stima			€ 214462,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

LOTTO 1 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO	Abitazione in villini [A7]	mq.225,75	€ 214462,50€	€ 214462,50
--	-------------------------------	-----------	--------------	-------------

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO 1 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 214162,50,50 in cui si trova

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

LOTTO 1

ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente La ricerca

effettuata presso il portale Ve.Net Energia non ha rilevato la presenza per l'edificio de quo di Attestati di Prestazione Energetica.

La redazione e il deposito relativo di detta pratica viene stimato in € 500,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE	€ 214.162,50

E CON GIARDINO

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:
L'IMMOBILE NON RISULTA PER CONFORMAZIONE E CONSISTENZA COMODAMENTE DIVISIBILE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc.1 DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
- doc.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- doc.3 ESTRATTO MAPPA
- doc.4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
- doc.5 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- doc.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- doc.7 TITOLI AUTORIZZAZTIVI DELLA COSTRUZIONE- COMUNICAZIONI DELL'U.T.
- doc.8 ATTI DI PROVENIENZA
- doc.9 RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

IMPOSTA DI REGISTRO in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E CON GIARDINO: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificativo catastale	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>residenza, foglio 116, particella 515, subalterno 2, indirizzo VIA FILIPPO LIPPI, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 188 m², rendita € 848,67</p> <p>foglio 116, particella 515, subalterno 3, indirizzo VIA FILIPPO LIPPI, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 m², superficie 35 m², rendita € 265,72</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 214162,50</p>

Bene: VIA CARLO CATTANEO 17 - 30030 OLMO DI MARTELLAGO (VE) –



Descrizione generica:

LABORATORIO CON SERVIZI, UFFICI, TETTOIE PER CARICO E SCARICO E PIAZZALE

Identificativo:

LOTTO 2

Corpo

LABORATORIO CON UFFICI

MARTELLAGO (VE) CAP: 30030

frazione: OLMO,

VIA CARLO CATTANEO 17

Identificazione catastale: Censita al

Comune di Martellago foglio 18,

mappale 208, sub. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

Gravami e Oneri

- PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e

[REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data [REDACTED] iscritto/trascritto a

VENEZIA in data [REDACTED]

██████████ IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di ██████████
██████████

contro ██████████;
Derivante da: CONCESSIONE ██████████;
Importo ipoteca: € ██████████; Importo capitale: € ██████████; a rogito notaio
GIUSEPPE RASULO in data ██████████
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data ██████████

██████████ IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di ██████████
██████████

Contro:
██████████ (terzo datore di ipoteca) - ██████████ (debitore non datore di
ipoteca)
Derivante da: CONCESSIONE ██████████;
Importo ipoteca: € ██████████; Importo capitale: € ██████████; a rogito notaio
MARIO FAOTTO in data ██████████
Iscritto/trascritto a VENEZIA in ██████████;

██████████ IPOTECA LEGALE attiva a favore di ██████████
██████████

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; a rogito
██████████ in data ██████████ Importo
ipoteca: € ██████████; Importo capitale: € ██████████; I scritto/trascritto a
VENEZIA in data ██████████;

██████████ IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di ██████████
██████████

a rogito TRIBUNALE DI PADOVA in data ██████████ Importo ipoteca:
€ ██████████; Importo capitale: € ██████████
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data ██████████;

NOTE:

██████████ è deceduto in ██████████ devolvendo l'eredità ██████████
██████████ accettata con beneficio d'inventario con:
██████████
contro ██████████, nato a ██████████ e deceduto ██████████, a rogito notaio
ROBERTO PAONE, in data ██████████ trascritto in data ██████████

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 860095,00

Beni in MARTELLAGO (VE)

Località/Frazione OLMO

VIA CARLO CATTANEO 17

Lotto 002

LABORATORIO CON UFFICI

sita in MARTELLAGO – VIA C.CATTANEO 17



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

Pag. 21
architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it T +39
328.82.22.072 +39 041.89.44.343

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

Esecutato:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

stato civile : [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di immobile produttivo sito all'interno della zona artigianale di Olmo di Martellago, in via Carlo Cattaneo 17, zona centrale prossima ai principali servizi e collegamenti stradali, che presenta un'edificazione produttiva posta al limite del centro abitato a prevalenza residenziale (via cattaneo costituisce di fatto lo spartiacque tra zona residenziale e zona produttiva/artigianale).

Area urbanistica: zona residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

Servizi presenti nella zona: la zona è dotata dei principali servizi a rete e di urbanizzazione

Servizi offerti dalla zona: vicinanza ai servizi ed uffici principali, comoda alle vie di comunicazioni principali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Venezia/Martellago

Attrazioni paesaggistiche e storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: la zona è dotata dei principali collegamenti con la città di Venezia e i centri commerciali

Corpo

Lotto 002

LABORATORIO CON UFFICI:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

A seguito [REDACTED] deceduto in [REDACTED] con sottoscrizione di [REDACTED]
[REDACTED]

██████████ contro ██████████, a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data ██████████
 ██████████ trascritto in data ██████████

Eredità ad essa devoluta ██████████ da notaio Roberto Paone
 ██████████ registrato a Padova il ██████████ (non risulta trascritta presso l’Agenzia
 del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di Successione in morte ██████████
 ██████████

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████,
 foglio 18, particella 208, subalterno 1, indirizzo VIA CARLO
 CATTANEO, comune MARTELLAGO, categoria D/7,
 rendita € 10422,00

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

██████████ da visura catastale l'immobile risulta ancora intestato a ██████████, mentre l'immobile è
 pervenuto a ██████████ a seguito del decesso ██████████
 ██████████ in favore di ██████████
 ██████████, a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data ██████████
 ██████████ trascritto in data ██████████.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione per allineamento catastale all’Agenzia delle Entrate

Oneri Totali: € 300,00

- b) quanto riportato nella planimetria catastale non corrisponde a quanto in realtà; le suddivisioni interne risultano difformi da quanto autorizzato e dichiarato. Tali interventi, alla luce della nuova normativa “ salva casa”, non risultando modifiche strutturali, si configurano quale attività libera. E’ comunque opportuno adeguare la documentazione edilizia e catastale alla nuova situazione prima del trasferimento comunicando la nuova situazione all’Ufficio Tecnico e aggiornando le planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione attività libera e redazione di planimetrie catastali aggiornate, compreso rilievo, deposito e bolli, compreso rilievo

Oneri Totali: € 3800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso atti presso l’ufficio Tecnico del comune di Martellago, l’ufficio, in relazione all’immobile sito in via Carlo Cattaneo 17 – fg. 18 mappale 208 sub. 1 ha trasmesso la

documentazione che segue, pertanto la sottoscritta non può escludere la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche effettivamente presenti presso gli uffici inerenti gli immobili de quo:

Numero pratica: C.E. [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA
Per lavori: ADEGUAMENTO ESTETICO E FUNZIONALE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI COMPLESSO PRODUTTIVO
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: C.E.V. [REDACTED]
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE
Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA - ADEGUAMENTO ESTETICO E FUNZIONALE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI COMPLESSO PRODUTTIVO
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: DIA [REDACTED]
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: DIA
Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: CONDONO EDILIZIO [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO AI SENSI L. 326/03 – L.R. 21/04 DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO
Per lavori: CONDONO EDILIZIO
Presentazione in data [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- c) sugli scoperti di pertinenza insistono alcune strutture classificabili come temporanee. La mancanza di comunicazione al comune fa sì che le stesse debbano essere eliminate e conferite a discarica

Regolarizzabili mediante: demolizione, smontaggio e conferimento a discarica

Oneri Totali: € 3000,00

4.1.1 Conformità edilizia:

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA
(vedi conformità catastale)

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. N 4149 del 24.07.1984 e s.m.i.
Zona omogenea:	parzialmente in D1.a regolamentate dall'art.16 delle N.T.O
Norme tecniche operative:	<p>Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio esistenti. (2°) Modalità di attuazione All'interno di queste zone territoriali omogenee ogni intervento è diretto. Le relative istanze dovranno essere corredate di una planimetria indicante la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; nel caso si riscontrassero carenze nella esecuzione di dette opere, è fatto obbligo al richiedente, secondo disposti dell'amministrazione comunale e mediante idoneo atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, di provvedere al loro completamento. Usi ammessi Nelle Z.T.O. D1.a sono ammessi i seguenti usi:</p> <p>Nelle Z.T.O. D1.b sono ammessi i seguenti usi: 1) manufatti ed impianti specifici e funzionali alle attività; 2) uffici e laboratori funzionali all'attività; 3) depositi di stoccaggio, magazzini, garage e servizi (mensa, sale riunioni o ricreative, ecc...); 4) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari al processo produttivo e non (cabine elettriche, cisterne, impianti di depurazione, centrali gas metano, ecc...); 5) spazi per esposizione, mostre; 6) residenza nei limiti indicati al 4° comma del precedente art. 16; 7) autoparco con strutture collegate; 8) attività commerciali secondo i parametri definiti ai successivi commi 5° e 7°; 9) sono in ogni caso esclusi nuovi impianti o ampliamenti di impianti definiti a rischio dalla normativa d'attuazione della direttiva CEE n. 82/501 del 24.6.1982 e seguenti, specificatamente tutti gli impianti e depositi indicati negli allegati 1, 2 e 3 del DPR 17.5.1988 n. 175; 10) qualora l'attività da insediarsi sia assimilabile ad una industria insalubre, l'istruttoria dovrà prendere in considerazione la valutazione della sua congruenza con il contesto insediativo e produttivo. L'esercizio è concesso e può essere mantenuto a condizione che l'esercizio stesso non superi i limiti della più stretta tollerabilità e che siano adottate tutte le misure atte a prevenire le emissioni moleste. In base agli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934, spetta al Sindaco all'uopo ausiliato dalla</p>

	<p>struttura sanitaria competente il cui parere tecnico ha funzione consultiva ed endoprocedimentale, la valutazione della tollerabilità, e, in via cautelare, l'adozione di interventi finalizzati ad impedire la continuazione o l'evolversi di tali attività. (4°) Parametri edilizi ed urbanistici All'interno delle Z.T.O. D1.b valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici: - superficie coperta : massimo 40% della superficie territoriale della Z.T.O. come definita dal piano - distanza dalla strada : mt. 10,00 - distanza dai confini : mt. 5,00 - distanza tra fabbricati : mt. 10,00 - altezza massima : mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici necessari al processo produttivo, compatibili comunque con il contesto ambientale. Il piano attuativo va esteso all'intero perimetro della Z.T.O. riportato nella cartografia di Piano e dovrà prevedere le seguenti aree e standards: - 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione primaria; - 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione secondaria. (5°) Non sono escluse le attività di vendita purché queste risultino funzionali alla produzione dell'attività insediata (mostra dei prodotti, vendita diretta, showroom, ecc...) La superficie coperta per dette attività non dovrà superare il 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 400. (6°) Nel caso in cui le Z.T.O. D1b confinino con le Z.T.O. E., i lotti posti lungo detto confine devono prevedere una fascia di verde alberato di profondità non inferiore a mt. 3,00 di protezione visuale ed acustica. All'interno dei singoli lotti dovranno essere reperiti i seguenti spazi: - per aree a parcheggio: il 5% della superficie fondiaria oltre a mq. 1 ogni 10 mc. nel caso sia prevista la residenza; - per aree a verde: il 5% della superficie fondiaria. (7°) Lungo la viabilità statale e provinciale potrà essere ammessa, entro una fascia di mt. 100,00, la realizzazione di attività direzionali e commerciali: a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita; b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012); c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa; per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b; per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti</p>
--	--

	Norme tecniche. (8°) Gli interventi devono comunque risultare compatibili con il contesto ambientale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui LOTTO 2

LABORATORIO CON UFFICI

sita in MARTELLAGO VE – VIA Carlo Cattaneo 17

Trattasi di edificio produttivo sito in via Carlo Cattaneo 17 in frazione Olmo in comune di Martellago, posto all'interno della zona produttiva-artigianale a ridosso del centro abitato. L'edificio è destinato ad uffici, collocati nella palazzina posta all'angolo sud/est del fabbricato, e a laboratorio, che occupa gran parte della porzione rimanente del fabbricato, con annessi spogliatoi, dispensa e locali per i dipendenti.

All'esterno, addossate al fabbricato principale, sono state realizzate alcune pensiline/tettoie a copertura delle zone di carico e scarico.

Il piazzale verso via Cattaneo, e in generale tutti gli scoperti sono pavimentati in cemento liscio. Sul fronte ovest, verso la strada pubblica, la proprietà dispone di un ampio grande piazzale. L'immobile, a detta delle proprietà, è stato recentemente ristrutturato a seguito di un incendio e si presenta in condizioni buone; realizzato con struttura tradizionale nella parte più vecchia che attualmente è destinata agli uffici e prefabbricata in C.L.S. per la parte del laboratorio e dei servizi, presenta pavimentazioni in cemento liscio nelle zone di produzione e in piastrelle in ceramica o gomma nelle zone uffici e nei locali di servizio.

L'area su cui insiste il fabbricato è di catastali 2450 mq.

stato di manutenzione: buono

condizioni generali dell'immobile: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità e al 35% la superficie delle tettoie e portici, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco.

Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile, la dotazione di un grande piazzale e la richiesta del mercato locale per tali edifici, il tutto derivato dall'analisi degli attivi recenti rinvenuti per la stessa zona o per zone limitrofe aventi come oggetto di trasferimento immobili simili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

produttivo	sup lorda di pavimento	1530,00	1,00	1530,00	€ 420,00
uffici	sup lorda di pavimento	520,00	1,00	520,00	€ 420,00
portici e tettoie	sup lorda di pavimento	45,00	0,35	15,75	€ 420,00
		2095,00 mq.		2064,75	

CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)

Destinazione d'uso : Produttivo

Sottocategoria: Intero edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: E4/Suburbana/zona industriale Olmo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia : Capannoni industriali

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo : Ottimo

Valori di mercato min (€/mq): 580; Valore di mercato max (€/mq): 730

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

dal 19/02/2021 ad oggi :

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

in forza di

[REDACTED]

[REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]

[REDACTED]

Eredità ad essa devoluta [REDACTED] da notaio Roberto

Paone [REDACTED] registrato a Padova il [REDACTED]. (non risulta trascritta presso

l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di Successione in morte di

[REDACTED])

da Ante Ventennio al 19/02/2021

1/1 di [REDACTED] – Piena Proprietà

nato a [REDACTED] Cod.

Fiscale: [REDACTED]

Ante ventennio al 19/02/2021

Identificativo corpo: LOTTO 2 – LABORATORIO
CON UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO
CATTANEO

Occupato dalle ditte [REDACTED] senza titolo e [REDACTED] senza titolo

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 [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data [REDACTED]

[REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

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]

contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA [REDACTED];

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio

GIUSEPPE RASULO in data [REDACTED] Iscritto/trascritto a

VENEZIA in data [REDACTED]

- IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) - [REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)

Derivante da: CONCESSIONE [REDACTED];

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio

MARIO FAOTTO in data [REDACTED]; Iscritto/trascritto a

VENEZIA in data [REDACTED];

██████████ IPOTECA LEGALE attiva ██████████

██████████
Derivante da: ██████████; a rogito
██████████ in data ██████████ Importo
ipoteca: € ██████████; Importo capitale: € ██████████; I scritto/trascritto a
VENEZIA in data ██████████;

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore ██████████

██████████
a rogito TRIBUNALE DI PADOVA in data ██████████ Importo ipoteca:
€ ██████████; Importo capitale: € ██████████
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data ██████████;

NOTE:

██████████
██████████ accettata con beneficio d'inventario con:
██████████
██████████ contro ██████████
██████████ e ██████████, a rogito notaio ROBERTO PAONE, in
data ██████████ trascritto in data ██████████
██████████

6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1

6.3 Misure Penali: Non risultano

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: l'immobile non è costituito in condominio Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: presenza di dislivelli e gradini esternamente ed internamente all'immobile

Attestato di Prestazione Energetica: non presente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: a seguito della richiesta alla cancelleria Tribunale di Venezia – ruolo Generale sono emerse a carico dell'esecutata le seguenti cause in corso:

R.G. ██████████ - RG. ██████████ – R.G. ██████████

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato (comparabili) procedendo per assestamenti del valore al fine di evidenziarne le peculiarità specifiche dell'immobile valutando, in particolare sono stati considerati in maniera specifica:

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza
- la vetustà e lo stato di manutenzione
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogati in tempi recenti, confrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico del Comune di MARTELLAGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
CAPANNONI PRODUTTIVI
val min € 417 - med € 547 - max € 678

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
OMI c/o AGENZIA DELLE ENTRATE
CAPANNONI INDUSTRIALI
stato conservativo OTTIMO
valore di mercato €/mq. (per Superficie Lorda)
min € 580 – max € 730

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO 2
LABORATORIO CON UFFICI
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO,
VIA CARLO CATTANEO

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	mq. 2064,75	€ 420,00/mq	€ 867195,00
Valore complessivo intero			€ 867195,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 867195,00
Valore di stima			€ 867195,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 2 LABORATORIO CON UFFICI	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	mq. 2064,75	€ 867195,00	€ 867195,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 7100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO 2 – LABORATORIO CON UFFICI

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Conc. Amministrativa - Riscossione	€ 1673,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 694,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2731,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 860095,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Lotto 2

LABORATORIO CON UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente La ricerca effettuata presso il portale Ve.Net Energia non ha rilevato la presenza per l'edificio de quo di

Attestati di Prestazione Energetica.

La redazione e il deposito relativo di detta pratica viene stimato in € 500,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
LABORATORIO CON UFFICI	€ 860095,00

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'IMMOBILE NON RISULTA PER CONFORMAZIONE E CONSISTENZA DIVISIBILE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc.1 DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
- doc.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- doc.3 ESTRATTO MAPPA
- doc.4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
- doc.5 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- doc.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- doc.7 TITOLI AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE- COMUNICAZIONI DELL'U.T.
- doc.8 ATTI DI PROVENIENZA
- doc.9 RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

IMPOSTA DI REGISTRO in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

2

Diritto reale staggito e Quota proprietà	LABORATORIO CON UFFICI: 1/1 di ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 18, particella 208, subalterno 1, indirizzo via Carlo Cattaneo – piano T-1, comune MARTELLAGO, categoria D/7, rendita € 10442,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 860095,00

Descrizione generica:

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE



Descrizione generica:

LABORATORIO CON UFFICI E TETTOIE (INAGIBILE)

Identificativo

LOTTO 3

Corpo

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE

MARTELLAGO (VE) CAP: 30030

frazione: OLMO,

VIA CARLO CATTANEO 19

Identificazione catastale: Censita al Comune di Martellago

foglio 18, mappale 209, sub. 10 (capannone e uffici) foglio

18, mappale 209, sub. 11 (tettoie)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

stato civile : [REDACTED] Gravami e Oneri

- PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca) - [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)

Derivante da: [REDACTED]

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio MARIO FAOTTO in data [REDACTED]

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED];

[REDACTED] IPOTECA LEGALE attiva a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: [REDACTED]; a rogito

[REDACTED] in data [REDACTED] Importo

ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; I scritto/trascritto a

VENEZIA in data [REDACTED]

[REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

a rogito TRIBUNALE DI PADOVA in data [REDACTED] Importo ipoteca:

€ [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED];

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED];

- [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE [REDACTED]

Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio

GIUSEPPE RASULO in data [REDACTED]

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

- NOTE:

[REDACTED] è deceduto in [REDACTED] devolvendo l'eredità [REDACTED]
[REDACTED] con:

[REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto [REDACTED], a rogito notaio

ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 231578,00
--	-------------

Beni in MARTELLAGO (VE)

Località/Frazione OLMO

VIA CARLO CATTANEO 19

Lotto 3

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE (inagibile) sita in
MARTELLAGO – VIA CARLO .CATTANEO 19



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

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

Risposta al secondo punto del quesito

Pag. 38

architetto CHIARA SCAPIN

@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it T +39

328.82.22.072 +39 041.89.44.343

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

Esecutato:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

stato civile : [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di immobile produttivo, allo stato attuale inagibile, sito all'interno della zona artigianale di Olmo di Martellago, in via Carlo Cattaneo 19, zona centrale prossima ai principali servizi e collegamenti stradali, che presenta un'edificazione produttiva posta al limite del centro abitato a prevalenza residenziale (via Cattaneo costituisce di fatto lo spartiacque tra zona residenziale e zona produttiva/artigianale).

Area urbanistica: zona residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

Servizi presenti nella zona: la zona è dotata dei principali servizi a rete e di urbanizzazione

Servizi offerti dalla zona: vicinanza ai servizi ed uffici principali, comoda alle vie di comunicazioni principali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Venezia/Martellago

Attrazioni paesaggistiche e storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: la zona è dotata dei principali collegamenti con la città di Venezia e i centri commerciali

Corpo

Lotto 003

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

[REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

Pag. 41

architetto CHIARA SCAPIN

@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it T +39

328.82.22.072 +39 041.89.44.343

A seguito [REDACTED] [REDACTED] deceduto in [REDACTED] con sottoscrizione di ATTO DI [REDACTED] contro [REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]

Eredità ad essa [REDACTED] pubblicato in data [REDACTED] da notaio Roberto Paone [REDACTED] registrato a Padova [REDACTED]. (non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED])

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]
foglio 18, particella 209, subalterno 10, indirizzo VIA CARLO CATTANEO, comune MARTELLAGO, categoria D/7, rendita € 3328,00

Intestazione: [REDACTED]
foglio 18, particella 209, subalterno 11, indirizzo VIA CARLO CATTANEO, comune MARTELLAGO, categoria C/7, classe U, consistenza 105 m², superficie catastale 132 m² rendita € 34,71

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

[REDACTED] da visura catastale l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED], mentre l'immobile è pervenuto [REDACTED] a seguito [REDACTED] [REDACTED] in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] [REDACTED] trascritto in data [REDACTED].

Regolarizzabili mediante: Comunicazione per allineamento catastale all'Agenzia delle Entrate

Oneri Totali: € 300,00

- e) quanto riportato nella planimetria catastale non corrisponde a quanto in realtà; le suddivisioni interne risultano difformi da quanto autorizzato e dichiarato. Tali interventi, alla luce della nuova normativa "salva casa", non risultando modifiche strutturali e si configurano quale attività libera. E' comunque opportuno adeguare la documentazione edilizia e catastale alla nuova situazione prima del trasferimento, comunicando al comune la nuova distribuzione e aggiornando le planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione attività libera e redazione di planimetrie catastali aggiornate, compreso rilievo, deposito e bolli, compreso rilievo

Oneri Totali:
quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

€ 1200,00 Per

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del comune di Martellago, l'ufficio, in relazione all'immobile sito in via Carlo Cattaneo 19 – fg. 18 mappale 209 ha trasmesso la documentazione che segue, pertanto la sottoscritta non può escludere la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche effettivamente presenti presso gli uffici inerenti gli immobili de quo:

Numero pratica: A.E. [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED].
 Tipo pratica: NULLA OSTA
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIA DOLCIUMI E PASTICCERIA
 Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
 Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: A.E.V. [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED].
 Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN VARIANTE
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE CON ANNESSA
 ABITAZIONE DEL CUSTODE (VARIANTE IN CORSO D'OPERA)
 Oggetto: VARIANTE
 Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: CONDONO EDILIZIO L.47/85 dom. [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO AI SENSI L. 47/85 - COMPLESSO PRODUTTIVO
 Per lavori: CONDONO EDILIZIO
 Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: COMUNICAZIONE OPERE INTERNE L.47/85 [REDACTED]
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: COMUNICAZIONE OPERE INTERNE
 Per lavori: OPERE INTERNE
 Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: C.E. [REDACTED] Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED]
 Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: C.E.S. [REDACTED] Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA C.E. 193/1995
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data [REDACTED]
 AGIBILITA' NR. [REDACTED]

Numero pratica: C.E.V. [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE
 Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA - ADEGUAMENTO ESTETICO E FUNZIONALE
 MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI COMPLESSO PRODUTTIVO
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- f) sugli scoperti di pertinenza insistono alcune strutture classificabili come temporanee: Tettoie e silos. La mancanza di comunicazione al comune fa sì che le stesse, vista la situazione di degrado debbano essere eliminate e conferite a discarica. Va eliminato anche l'eternit degradato presente in copertura

Regolarizzabili mediante: demolizione, smontaggio e conferimento a discarica

Oneri Totali: € 12000,00

4.1.1 Conformità edilizia:

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

(vedi conformità catastale)

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. N 4149 del 24.07.1984 e s.m.i.
Zona omogenea:	parzialmente in D1.a regolamentate dall'art.16 delle N.T.O
Norme tecniche operative:	Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio

	<p>esistenti. (2°) Modalità di attuazione All'interno di queste zone territoriali omogenee ogni intervento è diretto. Le relative istanze dovranno essere corredate di una planimetria indicante la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; nel caso si riscontrassero carenze nella esecuzione di dette opere, è fatto obbligo al richiedente, secondo disposti dell'amministrazione comunale e mediante idoneo atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, di provvedere al loro completamento. Usi ammessi Nelle Z.T.O. D1.a sono ammessi i seguenti usi:</p> <p>Nelle Z.T.O. D1.b sono ammessi i seguenti usi: 1) manufatti ed impianti specifici e funzionali alle attività; 2) uffici e laboratori funzionali all'attività; 3) depositi di stoccaggio, magazzini, garage e servizi (mensa, sale riunioni o ricreative, ecc...); 4) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari al processo produttivo e non (cabine elettriche, cisterne, impianti di depurazione, centrali gas metano, ecc...); 5) spazi per esposizione, mostre; 6) residenza nei limiti indicati al 4° comma del precedente art. 16; 7) autoparco con strutture collegate; 8) attività commerciali secondo i parametri definiti ai successivi commi 5° e 7°; 9) sono in ogni caso esclusi nuovi impianti o ampliamenti di impianti definiti a rischio dalla normativa d'attuazione della direttiva CEE n. 82/501 del 24.6.1982 e seguenti, specificatamente tutti gli impianti e depositi indicati negli allegati 1, 2 e 3 del DPR 17.5.1988 n. 175; 10) qualora l'attività da insediarsi sia assimilabile ad una industria insalubre, l'istruttoria dovrà prendere in considerazione la valutazione della sua congruenza con il contesto insediativo e produttivo. L'esercizio è concesso e può essere mantenuto a condizione che l'esercizio stesso non superi i limiti della più stretta tollerabilità e che siano adottate tutte le misure atte a prevenire le emissioni moleste. In base agli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934, spetta al Sindaco all'uopo ausiliato dalla struttura sanitaria competente il cui parere tecnico ha funzione consultiva ed endoprocedimentale, la valutazione della tollerabilità, e, in via cautelare, l'adozione di interventi finalizzati ad impedire la continuazione o l'evolversi di tali attività. (4°) Parametri edilizi ed urbanistici All'interno delle Z.T.O. D1.b valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici: - superficie coperta : massimo 40% della superficie territoriale della Z.T.O. come definita dal piano - distanza dalla strada : mt. 10,00 - distanza dai confini : mt. 5,00 - distanza tra fabbricati : mt. 10,00 - altezza massima : mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici necessari al processo produttivo, compatibili comunque con il contesto ambientale. Il piano attuativo va esteso all'intero perimetro della Z.T.O. riportato nella cartografia di Piano e dovrà prevedere le seguenti aree e standards: - 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione primaria; -</p>
--	--

	<p>10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione secondaria. (5°) Non sono escluse le attività di vendita purché queste risultino funzionali alla produzione dell'attività insediata (mostra dei prodotti, vendita diretta, showroom, ecc...) La superficie coperta per dette attività non dovrà superare il 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 400. (6°) Nel caso in cui le Z.T.O. D1b confinino con le Z.T.O. E., i lotti posti lungo detto confine devono prevedere una fascia di verde alberato di profondità non inferiore a mt. 3,00 di protezione visuale ed acustica. All'interno dei singoli lotti dovranno essere reperiti i seguenti spazi: - per aree a parcheggio: il 5% della superficie fondiaria oltre a mq. 1 ogni 10 mc. nel caso sia prevista la residenza; - per aree a verde: il 5% della superficie fondiaria. (7°) Lungo la viabilità statale e provinciale potrà essere ammessa, entro una fascia di mt. 100,00, la realizzazione di attività direzionali e commerciali: a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita; b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012); c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa; per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b; per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche. (8°) Gli interventi devono comunque risultare compatibili con il contesto ambientale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui LOTTO 2
 LABORATORIO CON UFFICI sita in MARTELLAGO VE – VIA c.Cattaneo 17

Trattasi di edificio produttivo sito in via Carlo Cattaneo 19, in frazione Olmo, in comune di Martellago, posto all'interno della zona produttiva-artigianale posta a ridosso del centro. L'edificio, attualmente inagibile è destinato a laboratorio con uffici e servizi per i dipendenti concentrati sul fronte ovest; sono presenti anche una serie di tettoie a ridosso del corpo principale, poste a protezione delle zone di stoccaggio e di carico e scarico.

Il fabbricato risulta costruito con alzati in muratura con copertura a volta, costituita da struttura portante in ferro e soprastante stesa di lastre in eternit.

La struttura risulta gravemente danneggiata da eventi atmosferici e anche l'interno risulta pesantemente compromessa a seguito di abbondanti ingressi d'acqua che hanno imbibito il controsoffitto facendolo crollare, tanto da rendere inagibile l'intero fabbricato.

Il piazzale verso via Cattaneo, e in generale tutti gli scoperti sono pavimentati in cemento liscio. L'area esterna di ridotte dimensioni è pavimentata in calcestruzzo liscio. L'immobile presenta doppio accesso da via cattaneo e da via Sauro.

stato di manutenzione: scarso

condizioni generali dell'immobile: inagibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità e al 60% la superficie delle tettoie e portici chiusi quali magazzini di stoccaggio, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco.

Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile, la dotazione di un grande piazzale e la richiesta del mercato locale per tali edifici, il tutto derivato dall'analisi degli attivi recenti rinvenuti per la stessa zona o per zone limitrofe aventi come oggetto di trasferimento immobili simili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
produttivo	sup lorda di pavimento	620,00	1,00	620,00	€ 294,00
uffici	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00	€ 29400
portici e tettoie	sup lorda di pavimento	206,00	0,60	123,605	€ 294,00
		916,00		833,60	

CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) i

Destinazione d'uso : Produttivo

Sottocategoria: Intero edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: E4/Suburbana/zona industriale Olmo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia : Capannoni industriali

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo : Ottimo

Valori di mercato min (€/mq): 580; Valore di mercato max (€/mq): 730

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

dal 19/02/2021 ad oggi :

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

in forza di

[REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]

Eredità ad essa devoluta per [REDACTED] da notaio Roberto Paone [REDACTED] registrato a Padova il [REDACTED] (non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED])

da Ante Ventennio al 19/02/2021

1/1 di [REDACTED] – Piena Proprietà

nato a [REDACTED] Cod. Fiscale:

Ante ventennio al 19/02/2021

Identificativo corpo: LOTTO 3 –

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO 19

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO da persone.

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 [REDACTED].

contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data

iscritto/trascritto a VENEZIA in data

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

6.2.1

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di

contro

Derivante da: CONCESSIONE

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: € ; a rogito notaio

GIUSEPPE RASULO in data Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di

Contro: (terzo datore di ipoteca)

(debitore non datore di ipoteca)

Derivante da: CONCESSIONE

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: ; a rogito notaio

MARIO FAOTTO in data Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

IPOTECA LEGALE attiva a favore di

Derivante da: ; a rogito

in data Importo

ipoteca: € ; Importo capitale: € ; I scritto/trascritto a

VENEZIA in data

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di

Derivante da: ; a rogito

TRIBUNALE DI PADOVA in data Importo ipoteca:

€ ; Importo capitale: € ;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

NOTE:

devolvendo l'eredità con

con:

ATTO DI [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto a [REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in
data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1

6.3 Misure Penali: Non risultano

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: l'immobile non è costituito in condominio Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: presenza di dislivelli e gradini esternamente ed internamente all'immobile

Attestato di Prestazione Energetica: non presente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: a seguito della richiesta alla cancelleria Tribunale di Venezia – ruolo Generale sono emerse a carico dell'esecutata le seguenti cause in corso:

R.G. [REDACTED] - RG. [REDACTED] – R.G. [REDACTED]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato (comparabili) procedendo per assestamenti del valore al fine di evidenziarne le peculiarità specifiche dell'immobile valutando, in particolare sono stati considerati in maniera specifica:

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza
- la vetustà e lo stato di manutenzione
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogitati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
 Uffici del registro di VENEZIA;
 Ufficio tecnico del Comune di MARTELLAGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 CAPANNONI PRODUTTIVI
 val min € 417 - med € 547 - max € 678

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 OMI c/o AGENZIA DELLE
 ENTRATE CAPANNONI
 INDUSTRIALI stato conservativo
 OTTIMO
 valore di mercato €/mq. (per Superficie Lorda)
 min € 580 – max € 730

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO 3

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO,
 VIA CARLO CATTANEO

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	mq. 833,60	€ 294,00/mq	€ 245078,00
Valore complessivo intero			€ 245078,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 245078,00
Valore di stima			€ 245078,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 3 LABORATORIO CON ANNESI UFFICI E TETTOIE	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	mq. 866,60	€ 245078,00	€ 245078,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, edilizia
 Ed eliminazione eternit € 13500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO 3 – LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Conc. Amministrativa - Riscossione	€ 1673,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 694,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2731,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 231578,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Lotto 3

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente La ricerca effettuata presso il portale Ve.Net Energia non ha rilevato la presenza per l'edificio de quo di Attestati di Prestazione Energetica.

La redazione e il deposito relativo di detta pratica viene stimato in € 500,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE	€ 231578,00

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:
L'IMMOBILE NON RISULTA PER CONFORMAZIONE E CONSISTENZA COMODAMENTE DIVISIBILE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc.1 DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
- doc.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- doc.3 ESTRATTO MAPPA
- doc.4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
- doc.5 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- doc.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- doc.7 TITOLI AUTORIZZAZTIVI DELLA COSTRUZIONE- COMUNICAZIONI DELL'U.T.
- doc.8 ATTI DI PROVENIENZA
- doc.9 RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

IMPOSTA DI REGISTRO in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 18, particella 209, subalterno 10, indirizzo VIA CARLO CATTANEO, comune MARTELLAGO, categoria D/7,

	rendita € 3328,00 foglio 18, particella 209, subalterno 11, indirizzo VIA CARLO CATTANEO, comune MARTELLAGO, categoria C/7, classe U, consistenza 105 m ² , superficie catastale 132 m ² rendita € 34,71
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 231578,00

Bene: VIA CARLO CATTANEO/VIA NAZARIO SAURO 9 -30030 OLMO DI MARTELLAGO (VE)



Descrizione generica:

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI (OCCUPATO)

Identificativo

LOTTO 4

Corpo

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI

MARTELLAGO (VE) CAP: 30030

frazione: OLMO,

VIA CARLO CATTANEO/NAZARIO SAURO 9

Identificazione catastale:

Censita al Comune di Martellago VE foglio 18, mappale

209, sub. 9 (capannone e uffici)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

stato civile : [REDACTED] Gravami e Oneri

- PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED]

[REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data [REDACTED]

iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED];

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED];
Derivante da: CONCESSIONE [REDACTED];
Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio
GIUSEPPE RASULO in [REDACTED]
Iscritto/trascritto a VENEZIA in [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro:
[REDACTED] (terzo datore di ipoteca) - [REDACTED] (debitore non datore di
ipoteca)
Derivante da: CONCESSIONE [REDACTED]
Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; a rogito notaio
MARIO FAOTTO in data [REDACTED];
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

- IPOTECA LEGALE attiva a favore di [REDACTED]. contro [REDACTED]
Derivante da: [REDACTED] a rogito
[REDACTED]. in data [REDACTED] Importo
ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; I scritto/trascritto a
VENEZIA in data [REDACTED];

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI PERTINENZIALITA';
a rogito notaio ALBANO DALLA VALLE in data [REDACTED]; Iscritto/trascritto a VENEZIA
in data [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
a rogito TRIBUNALE DI PADOVA in data [REDACTED] Importo ipoteca:
€ [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED];

NOTE:

[REDACTED] è deceduto in [REDACTED] devolvendo l'eredità [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO DI [REDACTED]
contro [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], a

rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED]

trascritto in data [REDACTED]

Valore lotto:

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

€ 266100,00

Beni in MARTELLAGO (VE)

Località/Frazione OLMO

VIA CARLO CATTANEO/ VIA NAZZARIO SAURO 9

Lotto 4

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI

sita in MARTELLAGO – VIA CARLO .CATTANEO/ VIA NAZIONE SAURO 9



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

Pag. 56

architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it T +39
328.82.22.072 +39 041.89.44.343

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

Esecutato:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

stato civile : [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di immobile produttivo ricompreso nella zona artigianale di Olmo di Martellago, posto all'incrocio tra via Carlo Cattaneo e via Nazario Sauro 9, zona centrale prossima ai principali servizi e collegamenti stradali, che presenta un'edificazione produttiva posta al limite del centro abitato a prevalenza residenziale (via Cattaneo costituisce di fatto lo spartiacque tra zona residenziale e zona produttiva/artigianale).

Area urbanistica: zona residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

Servizi presenti nella zona: la zona è dotata dei principali servizi a rete e di urbanizzazione

Servizi offerti dalla zona: vicinanza ai servizi ed uffici principali, comoda alle vie di comunicazioni principali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Venezia/Martellago

Attrazioni paesaggistiche e storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: la zona è dotata dei principali collegamenti con la città di Venezia e i centri commerciali

Corpo

Lotto 004

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO/VIA NAZARIO SAURO

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato

civile : [REDACTED]

Pag. 61

architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it T +39
328.82.22.072 +39 041.89.44.343

A seguito decesso del marito [REDACTED] deceduto in [REDACTED] con sottoscrizione di [REDACTED]
[REDACTED]

██████████ contro ██████████, a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data ██████████
██████████ trascritto in data ██████████
Eredità ad essa devoluta ██████████ da notaio Roberto Paone
██████████ registrato a Padova il ██████████
(non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di
Successione in morte di ██████████)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████,
foglio 18, particella 209, subalterno 9, indirizzo VIA CARLO
CATTANEO, comune MARTELLAGO, categoria D/7,
rendita € 4344,00

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- g) da visura catastale l'immobile risulta ancora intestato a ██████████, mentre l'immobile è
pervenuto a ██████████
██████████ contro ██████████
██████████, a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data ██████████ trascritto in data
██████████

Regolarizzabili mediante: Comunicazione per allineamento catastale all'Agenzia delle Entrate

Oneri Totali: € 300,00

- h) quanto riportato nella planimetria catastale non corrisponde a quanto in realtà; le suddivisioni interne risultano
difformi da quanto autorizzato e dichiarato. Tali interventi previsti dal P.D.C. 63/2018 non hanno avuto
completo compimento, e pertanto per le opere dovrà essere richiesto nuovo titolo a completamento del
precedente. Catastalmente si riscontra una situazione diversa dallo stato attuale e pertanto sarà opportuno
adeguare la documentazione edilizia e catastale alla nuova situazione prima del trasferimento, comunicando al
comune la nuova distribuzione e aggiornando le planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione attività libera e redazione di planimetrie catastali aggiornate, compreso
rilievo, deposito e bolli, compreso rilievo

Oneri Totali: € 3200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del comune di Martellago, l'ufficio, in relazione all'immobile sito in via Carlo Cattaneo/via Nazario Sauro 19 – fg. 18 mappale 209 sub. 9, ha trasmesso la documentazione che segue, pertanto la sottoscritta non può escludere la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche effettivamente presenti presso gli uffici inerenti gli immobili de quo:

Numero pratica: A.E. [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: NULLA OSTA
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIA DOLCIUMI E PASTICCERIA
Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: A.E.V. [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN VARIANTE
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE CON ANNESSA ABITAZIONE DEL CUSTODE (VARIANTE IN CORSO D'OPERA)
Oggetto: VARIANTE
Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: CONDONO EDILIZIO L.47/85 dom. N.12950 prot [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO AI SENSI L. 47/85 - COMPLESSO PRODUTTIVO
Per lavori: CONDONO EDILIZIO
Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: COMUNICAZIONE OPERE INTERNE L.47/85 [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: COMUNICAZIONE OPERE INTERNE
Per lavori: OPERE INTERNE
Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: C.E. [REDACTED] Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Presentazione in data [REDACTED]
AGIBILITA' NR. [REDACTED]

Numero pratica: P.C. [REDACTED] Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICI ARESIDENZIALE (ALLOGGIO PERTINENZIALE ALL'UNITÀ PRODUTTIVA) PER L'ADEGUAMENTO DEL FABBRICATO ALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA, AI SENSI DEL D.LGS. 81/2008, E IGIENICO SANITARIE, CON PARZIALE SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R.

380/2001,
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
 Presentazione in data [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- i) non sono state concluse le opere previste dal P.C. 63 del 31.10.2018 e pertanto la situazione non corrisponde a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: redazione richiesta nuovo permesso di costruire in rinnovazione ed eventuale variante, agibilità e certificazioni.

Oneri Totali: € 10000,00

4.1.1 Conformità edilizia:

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. N 4149 del 24.07.1984 e s.m.i.
Zona omogenea:	parzialmente in D1.a regolamentate dall'art.16 delle N.T.O
Norme tecniche operative:	<p>Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio esistenti. (2°) Modalità di attuazione All'interno di queste zone territoriali omogenee ogni intervento è diretto. Le relative istanze dovranno essere corredate di una planimetria indicante la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; nel caso si riscontrassero carenze nella esecuzione di dette opere, è fatto obbligo al richiedente, secondo disposti dell'amministrazione comunale e mediante idoneo atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, di provvedere al loro completamento. Usi ammessi Nelle Z.T.O. D1.a sono ammessi i seguenti usi:</p> <p>Nelle Z.T.O. D1.b sono ammessi i seguenti usi: 1) manufatti ed impianti specifici e funzionali alle</p>

	<p>attività; 2) uffici e laboratori funzionali all'attività; 3) depositi di stoccaggio, magazzini, garage e servizi (mensa, sale riunioni o ricreative, ecc...); 4) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari al processo produttivo e non (cabine elettriche, cisterne, impianti di depurazione, centrali gas metano, ecc...); 5) spazi per esposizione, mostre; 6) residenza nei limiti indicati al 4° comma del precedente art. 16; 7) autoparco con strutture collegate; 8) attività commerciali secondo i parametri definiti ai successivi commi 5° e 7°; 9) sono in ogni caso esclusi nuovi impianti o ampliamenti di impianti definiti a rischio dalla normativa d'attuazione della direttiva CEE n. 82/501 del 24.6.1982 e seguenti, specificatamente tutti gli impianti e depositi indicati negli allegati 1, 2 e 3 del DPR 17.5.1988 n. 175; 10) qualora l'attività da insediarsi sia assimilabile ad una industria insalubre, l'istruttoria dovrà prendere in considerazione la valutazione della sua congruenza con il contesto insediativo e produttivo. L'esercizio è concesso e può essere mantenuto a condizione che l'esercizio stesso non superi i limiti della più stretta tollerabilità e che siano adottate tutte le misure atte a prevenire le emissioni moleste. In base agli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934, spetta al Sindaco all'uopo ausiliato dalla struttura sanitaria competente il cui parere tecnico ha funzione consultiva ed endoprocedimentale, la valutazione della tollerabilità, e, in via cautelare, l'adozione di interventi finalizzati ad impedire la continuazione o l'evolversi di tali attività. (4°) Parametri edilizi ed urbanistici All'interno delle Z.T.O. D1.b valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici: - superficie coperta : massimo 40% della superficie territoriale della Z.T.O. come definita dal piano - distanza dalla strada : mt. 10,00 - distanza dai confini : mt. 5,00 - distanza tra fabbricati : mt. 10,00 - altezza massima : mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici necessari al processo produttivo, compatibili comunque con il contesto ambientale. Il piano attuativo va esteso all'intero perimetro della Z.T.O. riportato nella cartografia di Piano e dovrà prevedere le seguenti aree e standards: - 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione primaria; - 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione secondaria. (5°) Non sono escluse le attività di vendita purché queste risultino funzionali alla produzione dell'attività insediata (mostra dei prodotti, vendita diretta, showroom, ecc...) La superficie coperta per dette attività non dovrà superare il 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 400. (6°) Nel caso in cui le Z.T.O. D1b confinino con le Z.T.O. E., i lotti posti lungo detto confine devono prevedere una fascia di verde alberato di profondità non inferiore a mt. 3,00 di protezione visuale ed acustica. All'interno dei singoli lotti dovranno essere reperiti i seguenti spazi: - per aree a parcheggio: il 5% della superficie fondiaria oltre a mq. 1 ogni 10 mc. nel caso</p>
--	---

	<p>sia prevista la residenza; - per aree a verde: il 5% della superficie fondiaria. (7°) Lungo la viabilità statale e provinciale potrà essere ammessa, entro una fascia di mt. 100,00, la realizzazione di attività direzionali e commerciali: a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita; b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012); c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa; per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b; per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche. (8°) Gli interventi devono comunque risultare compa tibili con il contesto ambientale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui LOTTO 2
LABORATORIO CON UFFICI sita in MARTELLAGO VE – VIA c.Cattaneo 17

Trattasi di edificio produttivo sito all'incrocio di Via Carlo Cattaneo con Via nazario Sauro (civ. 9), in frazione Olmo, in comune di Martellago, posto all'interno della zona produttiva-artigianale posta a ridosso del centro.

L'edificio, edificato negli anni 60 è attualmente destinato a laboratorio di confezioni per abbigliamento ed è costituito da un laboratorio con annessa palazzina uffici prospettante via Cattaneo. Il laboratorio, come il fabbricato adiacente censito al sub. 10, presenta alzati in in muratura e copertura a volta, costituita da struttura portante in ferro e soprastante stesa di lastre in eternit. Nella parte interna il laboratorio presenta controsoffitto a quadrotte.

La struttura in eternit risulta danneggiata e non mantenuta mentre l'interno del laboratorio risulta in uno stato manutentivo sufficiente. Gli annessi locali di servizio e la palazzina uffici attualmente destinata all'abitazione dei

lavoratori risulta invece in uno stato manutentivo scarso, con impiantistica non adeguata e pesanti segni di infiltrazione di acqua.

Il piazzale verso via Sauro è pavimentato in cemento lisciato mentre verso via Cattaneo è presente una piccola zona a giardino

stato di manutenzione: scarso condizioni generali dell'immobile: buone per il laboratorio , sufficienti/scarse per i locali di servizio e la palazzina uffici

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità e al 60% la superficie delle tettoie e portici chiusi quali magazzini di stoccaggio, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco.

Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile, la dotazione di un grande piazzale e la richiesta del mercato locale per tali edifici, il tutto derivato dall'analisi degli attivi recenti rinvenuti per la stessa zona o per zone limitrofe aventi come oggetto di trasferimento immobili simili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
produttivo	sup lorda di pavimento	670,00	1,00	670,00	€ 340,00
uffici	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00	€ 340,00
		840,00		840,60	

CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIAREi)

Destinazione d'uso : Produttivo

Sottocategoria: Intero edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: E4/Suburbana/zona industriale Olmo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia : Capannoni industriali

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo : Ottimo

Valori di mercato min (€/mq): 580; Valore di mercato max (€/mq): 730

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

dal 19/02/2021 ad oggi :

1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà nata a

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] stato
civile : [REDACTED]

in forza di

[REDACTED]
[REDACTED] a rogito notaio ROBERTO PAONE, in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED]

Eredità ad essa devoluta [REDACTED] da notaio Roberto Paone [REDACTED] registrato a Padova il [REDACTED] (non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia la Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED])

da Ante Ventennio al 19/02/2021

1/1 di [REDACTED] – Piena Proprietà
nato a [REDACTED] Cod. Fiscale:

[REDACTED]
Ante ventennio al 19/02/2021

Identificativo corpo: LOTTO 4 –

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO/ VIA NAZARIO SAURO (9)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO in forza di contratto di locazione per cui è stato versata regolarmente imposta di bollo annuale, ma non ne è stata comunicato il rinnovo. Il documento inoltre riporta erroneamente come oggetto di contratto il fabbricato censito al sub. 10.

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 [REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

A rogito UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data [REDACTED]

[REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

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]
contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE [REDACTED]
Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio
GIUSEPPE RASULO in data [REDACTED] Iscritto/trascritto a
VENEZIA in [REDACTED];

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) - [REDACTED]
[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)
Derivante da: CONCESSIONE [REDACTED];
Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito notaio
MARIO FAOTTO in data [REDACTED]; Iscritto/trascritto a
VENEZIA in data [REDACTED];

[REDACTED] IPOTECA LEGALE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: RUOLO E [REDACTED] a rogito
[REDACTED] in data [REDACTED] Importo
ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; I scritto/trascritto a
VENEZIA in [REDACTED];

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
a rogito TRIBUNALE DI PADOVA in data [REDACTED] Importo ipoteca:
€ [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED];
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

NOTE:

[REDACTED] è deceduto in [REDACTED] devolvendo l'eredità con
[REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto a [REDACTED], a rogito notaio ROBERTO PAONE, in
data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
[REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1

6.3 Misure Penali: Non risultano

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: l'immobile non è costituito in condominio Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: presenza di dislivelli e gradini esternamente ed internamente all'immobile

Attestato di Prestazione Energetica: non presente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: a seguito della richiesta alla cancelleria Tribunale di Venezia – ruolo Generale sono emerse a carico dell'esecutata le seguenti cause in corso:

R.G. [REDACTED] - RG. [REDACTED] – R.G. [REDACTED]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato (comparabili) procedendo per assestamenti del valore al fine di evidenziarne le peculiarità specifiche dell'immobile valutando, in particolare sono stati considerati in maniera specifica:

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza
- la vetustà e lo stato di manutenzione
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogitati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico del Comune di MARTELLAGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

CAPANNONI PRODUTTIVI

val min € 417 - med € 547 - max € 678

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI c/o AGENZIA DELLE

ENTRATE CAPANNONI

INDUSTRIALI stato conservativo

OTTIMO

valore di mercato €/mq. (per Superficie Lorda)

min € 580 – max € 730

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO 4

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO,
VIA CARLO CATTANEO/VIA NAZARIO SAURO

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	mq. 840,00	€ 340,00/mq	€ 285600,00
Valore complessivo intero			€ 285600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 285600,00
Valore di stima			€ 285600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 4 LABORATORIO CON	Fabbricati costruiti per	mq. 840,00	€ 285600,00	€ 285600,00
ANNESI UFFICI	esigenze industriali [D7]			

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, edilizia € 13500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO 4 – LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI

Tipologia	Costo
-----------	-------

Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Conc. Amministrativa - Riscossione	€ 1673,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 694,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2731,00

Riduzione per presenza di Eternit in copertura € 6000,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 266100,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Lotto 4

LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: OLMO, VIA CARLO CATTANEO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente La ricerca effettuata presso il portale Ve.Net Energia non ha rilevato la presenza per l'edificio de quo di Attestati di Prestazione Energetica.

La redazione e il deposito relativo di detta pratica viene stimato in € 500,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI	€ 266100,00

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'IMMOBILE NON RISULTA PER CONFORMAZIONE E CONSISTENZA COMODAMENTE DIVISIBILE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc.1 DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
- doc.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- doc.3 ESTRATTO MAPPA
 doc.4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE - PLANIMETRIE
 doc.5 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
 doc.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 doc.7 TITOLI AUTORIZZAZIONI DELLA COSTRUZIONE- COMUNICAZIONI DELL'U.T.
 doc.8 ATTI DI PROVENIENZA
 doc.9 RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:IMPOSTA DI REGISTRO in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	4
Diritto reale staggito e Quota proprietà	LABORATORIO CON ANNESSI UFFICI E TETTOIE: 1/1 di ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 18, particella 209, subalterno 9, indirizzo VIA CARLO CATTANEO, comune MARTELLAGO, categoria D/7, rendita € 4344,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 266100,00

Data generazione:
14-08-2024 17:08

l'Esperto alla stima
arch. Chiara Scapin
(documento firmato digitalmente)