

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____ :
contro: _____ - i _____ !

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 005

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI COMPLESSO RESIDENZIALE
Sito in MARTELLAGO (VE) – fraz. MAERNE – VIA GIOTTO

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 |
| 2) Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati | 7 |
| 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 | 7 |
| 4) Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni | 9 |
| 5) Stato di possesso dei beni immobili e provenienza | 14 |
| 6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni | 15 |
| 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 | 16 |
| 8) valutazione complessiva dei beni | 17 |
| 9) valutazione della sola quota indivisa | 19 |
| 10) Elenco Allegati | 19 |
| 11) Imposizione fiscale | 20 |
| 12) Schema identificativo dei beni da porre all'asta | 20 |



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 precedente 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 prorogabile, 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 GIOTTO - MAERNE - Martellago (VE) – 30030



Descrizione generica:

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE, CON GARAGE INTERRATO

Identificativo

LOTTO: 005

Corpo

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE E GARAGE:

Martellago (VE) CAP: 30030

frazione: MAERNE,

VIA GIOTTO

Identificativo catastale:

Censito al Comune di Martellago

foglio 14, mappale 793, sub 1, (negoziò)

foglio 14, mappale 794, sub 29, (negoziò)

foglio 14, mappale 793, sub 41, (garage)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

.- Piena proprietà

Cod. Fiscale

Sde::

Gravami e Oneri

- PIGNORAMENTO a favore di
contro l e



Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UNEP CORTE D'APELLO DI VENEZIA in data 15/03/2021 ai nn. 1-2
trascritto a VENEZIA in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

- IPOTECA VOLONTARIA

a favore di
contro

Derivante da: CONCESSIONE A

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

A rogito di FAOTTO MARIO in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

Iscritto a VENEZIA in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

- IPOTECA VOLONTARIA

a favore di
contro

Derivante da: CONCESSIONE A

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

A rogito di FAOTTO MARIO in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

Iscritta a VENEZIA in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

- IPOTECA (

a favore di
contro

E

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

A rogito di data 15/03/2021 ai nn. 1-2

Iscritta a VENEZIA in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

- IPOTECA (

a favore di
contro

Derivante da:

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

A rogito di A in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

Iscritta a VENEZIA in data 15/03/2021 ai nn. 1-2

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato

Di fatto in cui si trova

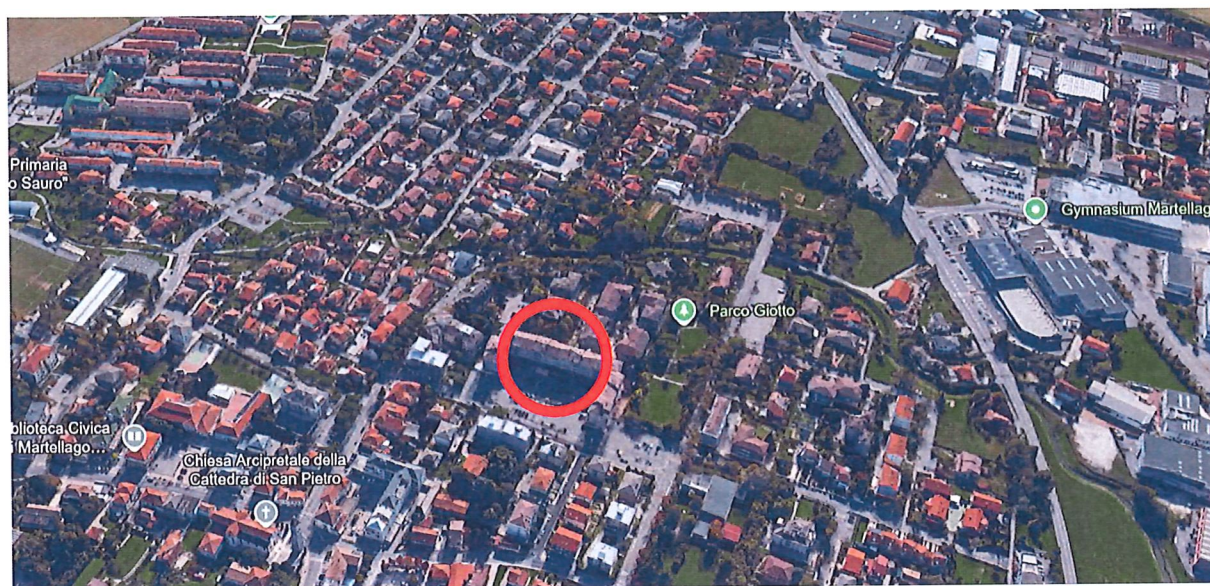
€ 141.107,50



Beni in Martellago (VE)
Località/Frazione MAERNE
VIA GIOTTO

Lotto: 005

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI COMPLESSO RESIDENZIALE
sito in MAERNE DI MARTELLAGO (VENEZIA) – VIA GIOTTO



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 _____ - piena proprietà

Codice fiscale: _____

sede: \

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:



L'immobile a destinazione commerciale si situa in via Giotto, zona centrale della frazione Maerne di Martellago. L'area risulta ben servita. A ridosso delle centrali vie della Stazione/via IV Novembre presenta un'area commerciale per attività di quartiere, i principali uffici e parcheggi sufficienti alle necessità della zona.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica:

MISTA COMMERCIALE - RESIDENZIALE a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Zona dotata di negozi di quartiere, scuole e princ (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria con treni per Venezia e Trento 2 km,

Fermata autobus per Noale - Zelarino - Mestre centro 260 m

Corpo:

LOTTO 005:

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE E GARAGE.

Negozi, botteghe [C1]

sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: MARTELLAGO, VIA GIOTTO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. fiscale:

Residenza: v.....

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

.....
foglio 14, particella 793, subalterno 1,
indirizzo VIA GIOTTO, piano T, comune MARTELLAGO,
categoria C/1, classe 6, consistenza 84 m²,
superficie 90 m², rendita € 1.357,87

Intestazione:

.....
foglio 14, particella 794, subalterno 29,
indirizzo VIA GIOTTO, piano T, comune MARTELLAGO,



categoria C/1, classe 8, consistenza 64 m²,
superficie 78 m², rendita € 1404,76

Intestazione:

foglio 14, particella 793, subalterno 41,
indirizzo VIA GIOTTO, piano S1, comune MARTELLAGO,
categoria C/6, classe 5, consistenza 13 m²,
superficie 16 m², rendita € € 22,83

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E- 30 DEL - PR. i

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: NUOVO FABBRICATO

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data n. di p

Rilascio in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE

Per lavori: VARIANTE IN CORSO LAVORI

Oggetto: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Presentazione in data

Rilascio in data

Numero pratica: C

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE

Oggetto: CONCESSIONE PROGETTO DI RECINZIONE

Presentazione in data:

Rilascio in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: VARIANTE IN CORSO D'OPERA



Presentazione in data

Rilascio in data

Numero pratica: **CE 156 DEL**

Intestazione:

Tipo pratica: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**

Per lavori: **SU FABBRICATO URBANO AD USO ABITAZIONE, NEGOZI E GARAGE
AUTORIZZATO CON CONCESSIONE DEL**

Oggetto: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**

Presentazione in data

Rilascio in data

Numero pratica: **CE 65 DEL**

Intestazione

Tipo pratica: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**

Oggetto: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**

Presentazione in data

Rilascio in data

Agibilità parziali rilasciate nelle seguenti date:

09/05/1981

13/05/1982

03/05/1983

19/02/1983

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile si presenta suddiviso internamente mediante partizioni che sembrano realizzate in legno. Centralmente ai locali è stato creato un forno per pizza.

Trattandosi sostanzialmente di arredo, la rimessa in pristino può avvenire solo mediante demolizione e conferimento a discarica del materiale di risulta.

Regolarizzabili mediante:

demolizione e conferimento a discarica

: € 4.500,00

Oneri Totali:

€ 4.500,00

Per quanto sopra non si dichiara comunque la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | PIANO REGOLATORE GENERALE |
|----------------------------------|---------------------------|



| | |
|-------------------------------|--|
| In forza della delibera: | D.G.R.V. N 4149 del 24/07/1984 e i s.m.i |
| Zona omogenea: | ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B, RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO dall'art 9 delle N.T.O. |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Sono le parti di territorio edificate con caratteristiche sufficientemente definite, da integrare con opportuni completamenti edilizi e infrastrutturali il cui limite della superficie coperta è superiore al 12,5% della superficie fondiaria e con densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq. Modalità di attuazione e interventi ammessi: in queste Zone Territoriali Omogenee gli interventi si attuano sia in modo diretto, sia in modo indiretto attraverso strumentazioni attuative.</p> <p>All'interno delle Zone Territoriali Omogenee B, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e al ripristino tipologico sono consentiti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi in tutto o in parte quali gli ampliamenti con o senza demolizione parziale, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione nonché quelli di nuova edificazione come specificati nei repertori e nelle planimetrie di Piano nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo. Per ogni unità edilizia è consentito un ampliamento di 150 mc, purché non contrasti con l'eventuale grado di protezione assegnato ed in assenza di analoghe previsioni puntuali. L'ampliamento è ammesso solo per le unità edilizie esistenti alla data di del 23.06.1998 e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una sola volta; nel caso di unità edilizie ad uso residenziale l'ampliamento potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio, rimanendo, comunque, esclusi da tale facoltà di ampliamento i fabbricati a blocco. L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'unità edilizia. Ove ciò non sia materialmente o tecnicamente possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o in lotto contiguo appartenente allo stesso proprietario alla data di adozione del presente PI e alla condizione che l'intervento comporti il riordino dello scoperto di pertinenza. La costruzione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente sui lotti individuati con apposita grafia e consistenza volumetrica nella cartografia di progetto e negli allegati repertori. Per le volumetrie puntuali assegnate, l'intervento potrà interessare anche ambiti contigui (confinanti), purché sia prevista, previa individuazione del perimetro da parte della Giunta Comunale, la sistemazione, la riqualificazione e il riordino dell'intera area. Usi Ammessi: Le Z.T.O. B dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi: 1) depositi magazzini e cantine, al servizio della residenza e delle attività commerciali purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto; 2) autorimesse ad uso privato; 3) attività commerciali: a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>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 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); 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, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche; 4) attività ricettiva; 5) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume; 6) uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito e assicurativi; 7) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati; 8) locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che non rechino molestia particolarmente nelle ore notturne; 9) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento; 10) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport; 11) parcheggi interrati. Per quanto attiene le attività produttive esistenti all'interno delle Z.T.O. B, con destinazione in contrasto con gli usi sopraelencati, vigono le prescrizioni riportate all' art. 7.6 delle presenti norme e del seguente art. 20 limitatamente per le attività puntualmente individuate in cartografia con apposita simbologia. Tipologie ammesse: in linea generale le tipologie ammesse nelle Z.T.O. di tipo B sono: - unifamiliari - bifamiliari - a schiera - a corte - in linea - a blocco In particolare, si individuano i tipi edilizi di progetto in base alla volumetria del lotto, secondo i seguenti valori: - fino a 600 mc: uni e bifamiliare; - da 601 a 1.200 mc.: uni, bifamiliari, schiera; - oltre 1.200 mc.: tutte le tipologie sopra indicate. Parametri edilizi: l'edificazione nelle Z.T.O. B deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri: a) altezza massima: mt. 9,50 salvo quanto riportato nei repertori di zona; b) distanza dalla strada: non inferiore a mt. 5,00, salva diversa indicazione riportata nei repertori di Zona. Per gli edifici in linea lungo le strade principali, la distanza dalla strada può essere annullata; può altresì essere ridotta per necessità di allineamento con i fabbricati esistenti sempre che la Zona non ricada all'esterno del centro abitato definito ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del Codice della strada. c) distanza dai confini: minimo mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati. Il fabbricato potrà sorgere sul confine di proprietà solo nel caso questo corrisponda al ciglio stradale o a quello delle aree pubbliche destinate</p> |
|--|---|



| | |
|---|--|
| | a spazi-piazza e percorsi ciclo pedonali. In caso di aderenza è ammessa la sopraelevazione nel rispetto del limite inderogabile, previsto dal Codice Civile, di 3 m tra fabbricati con pareti cieche e che si fronteggiano per meno di 12 m. d) distanza tra fabbricati: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10. È ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà corrispondente al lato aderente del fabbricato. Ristrutturazione Urbanistica: al fine di permettere un migliore utilizzo delle aree individuate negli elaborati grafici del PI soggette a Ristrutturazione Urbanistica mediante interventi atti a riqualificare il sito interessato e/o che attengono una significativa trasformazione dell'edificio esistente, valgono le indicazioni riportate nel relativo Repertorio di Zona. Disposizioni particolari: all'interno delle Z.T.O. B sono specificatamente individuate le aree appartenenti ai Piani di Edilizia Economica e Popolare completamente edificate. Per esse vigono gli obblighi riportati negli atti sottoscritti con l'Amministrazione Comunale. Alla scadenza delle convenzioni relative alle urbanizzazioni, entrano in vigore le Norme tecniche di attuazione della Zona B. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1,5 mc/mq. |
| Rapporto di copertura: | >12.5% |
| Altezza massima ammessa: | 9,50 ml |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto LOTTO 005
NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE E GARAGE**

L'immobile a destinazione commerciale, suddiviso in due unità catastali e garage al piano interrato, è situato all'interno di un complesso residenziale-commerciale edificato tra il 1977 e il 1982 in via Giotto, nella frazione di Maerne di Martellago. L'immobile occupa la parte centrale del piano terra del complesso e presenta una superficie complessiva di 148 mq. La configurazione degli spazi è adatta a un'attività di tipo ricettivo o commerciale, essendo



attualmente suddiviso in una zona bar, una sala pranzo e una cucina, con affaccio su un portico pubblico.

Lo stato di manutenzione generale è discreto. Le finiture rispecchiano lo stile tipico dell'epoca di costruzione, con pavimenti in marmo e ceramica, serramenti in alluminio e pareti tinteggiate o rivestite in legno per il negozio, pavimenti in liscia di cemento e basculante metallico per il garage. Gli impianti, risalenti all'epoca della costruzione, non risultano oggetto di interventi di manutenzione recente.

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

È posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50 m (negozio)

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi
di cui fuori terra n. 5 e
di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di immobile commerciale sito in via Giotto, in frazione Maerne in comune di Martellago, posto al piano terra di un complesso supercondominio per abitazioni e negozi. L'immobile ha una superficie complessiva di mq. 148 per il negozio, ed è organizzato attualmente come bar/pizzeria con partizioni interne e suddivisioni delimitanti la zona bar, pranzo e la cucina. L'immobile si presenta in condizioni discrete, realizzato con struttura tradizionale ha pavimenti in marmo e ceramica, serramenti in alluminio non coibentati e pareti intonacate e tinteggiate. Alcune partizioni interne sono realizzate in legno. Al piano interrato trova posto il garage della superficie di mq. 13.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| commerciale | sup lorda di pavimento | 148,00 | 1,00 | 148,00 | € 970,00 |
| garage | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,35 | 4,55 | € 450,00 |
| | | 161,00 | | 152,55 | |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:



proprietà - ante ventennio ai
per la quota di 1/2

per la quota di 1/2

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a rogito di UGO LONGO, in data al n.

trascritto a VENEZIA, 1, al

dal 15/07/2008 ad oggi

per la quota 1/1

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a rogito di FAOTTO MARIO, in data ai nn.

trascritto a VENEZIA, in data ai nr

Identificativo corpo:

**LOTTO 005 : NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE
E GARAGE**

Negozi, botteghe [C1] sito in Martellago (VE), VIA GIOTTO

Stato dell'immobile : libero

Note: L'immobile non risulta occupato. Sono presenti arredi che sembrano appartenere all'ultimo conduttore.

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

contro

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data

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**

a favore di

contro E

Derivante da: CONCESSIONE A

Importo ipoteca: €

importo capitale: €



A rogito di FAOTTO MARIO in data 11/01/2024
Iscritto a VENEZIA in data 11/01/2024

- IPOTECA VOLONTARIA

a favore di **ARUBAPEC S.P.A.**
Contro **F**
Derivante da: **CONCESSIONE**
Importo ipoteca: € **1.000.000,00** Importo capitale: **1.000.000,00**
A rogito di FAOTTO MARIO in data **11/01/2024**;
Iscritta a VENEZIA in data **11/01/2024**

- IPOTECA C

a favore di **A**
contro **B**, Derivante da: **C**

Importo ipoteca: € **1.000.000,00** ; Importo capitale: € **1.000.000,00**
A rogito di **AG**
ai n° **1**
Iscritta a VENEZIA in data **11/01/2024**

- IPOTECA C

a favore di **A**
contro **B**
Derivante da: **A**
Importo ipoteca: € **1.000.000,00** ; Importo capitale: € **1.000.000,00**
A rogito di **A** in data **11/01/2024**

Iscritta a VENEZIA in data **21/01/2024**

6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1

6.3 Misure Penali: da quanto possibile verificare nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale -:

Le unità immobiliari di cui alla procedura fanno parte del Supercondominio Valbelluna (N09) e del condominio Valbelluna Ovest (unità n5)

Le spese ordinarie di gestione ammontano a € 283,06 riferitamente al Supercondominio e al € 433,61 in relazione al condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1800€ complessivi

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:



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 di MARTELLAGO.

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO 005 :
NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE E GARAGE. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.607,50.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| commerciale | 148,00 | € 970,00 | € 143.560,00 |
| garage | 4,55 | € 450,00 | € 2.047,50 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 145.607,50
Valore complessivo intero € 145.607,50
Valore complessivo diritto e quota € 145.607,50
Valore di stima € 145.607,50

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|-----------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------|
| LOTTO 005 : NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE E GARAGE | Negozi, botteghe [C1] | 152,55 | € 145.607,50 | € 145.607,50 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00



| Tipologia | Costo |
|---|-------------|
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 294,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 294,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Conc amministrativa/riscossione | € 425,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Conc amministrativa/riscossione | € 10.350,00 |

Totale costi di cancellazione: € 11.657,00

N.B.: i costi di cancellazione sono a carico della procedura, pertanto non verranno detratti dal valore di stima

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 141.107,50**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: la ricerca effettuata presso il portale Ve.Net.Energia non ha rilevato la presenza per l'edificio de quo di Attestati di Prestazioni energetica.

La redazione ed 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

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI COMPLESSO
RESIDENZIALE/COMMERCIALE

€ 141.107,50

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':

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 AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE- COMUNICAZIONI DELL'U.T.
- doc.8 RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO



doc.9 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

VENDITA SOGGETTA AD IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 005 |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | NEGOZIO AL PIANO TERRA DI UN COMPLESSO COMMERCIALE RESIDENZIALE E GARAGE: 1/1 di Piena proprietà |
| Identificativo catastale | <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 14, particella 793, subalterno 1, indirizzo VIA GIOTTO, piano T, comune MARTELLAGO, categoria C/1, classe 6, consistenza 84 m ² , superficie 90 m ² , rendita € 1.357,87 foglio 14, particella 794, subalterno 29, indirizzo VIA GIOTTO, piano T, comune MARTELLAGO, categoria C/1, classe 8, consistenza 64 m ² , superficie 78 m ² , rendita € 1404,76 foglio 14, particella 793, subalterno 41, indirizzo VIA GIOTTO, piano S1, comune MARTELLAGO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 m ² , superficie 16 m ² , rendita € € 22,83 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova 141.107,50 € |

Data generazione:
08-10-2024 18:10L'Esperto alla stima
Arch. Chiara Scapin
(documento digitalmente firmato)