

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **37/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2022 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto 1. Negozio
Lotto 2. Negozio e appartamento

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bortolozzo
Codice fiscale: BRTSLV66E50L736A
Studio in: Via Salvore 15/2 - 30174 Mestre
Telefono: 041 912969
Fax: 041 912969
Email: silvia.bortolozzo@libero.it
Pec: silvia.bortolozzo@archiworldpec.it

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Silvia Bianchi nell'udienza del 10-05-22 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 37/22 la sottoscritta arch. Silvia Bortolozzo. L'incarico è stato accettato dalla sottoscritta CTU con giuramento di rito (in allegato) prestato a mezzo pec in data 20.06.2022 presso il Tribunale di Venezia.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritto in istanza di vendita, sono i seguenti, così come identificati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia:

DATI IDENTIFICATIVI Catasto dei Fabbricati - Comune di Noale (VE) Largo San Giorgio

LOTTO: 1 Comune di Noale (VE) Largo San Giorgio, 14

Catasto Fabbricati: **NEGOZIO** - Foglio 15 particella 116 subalterno **3**, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, indirizzo Largo San Giorgio, P.T. Totale: 43 m², rendita Euro 424,53

Foglio 15 map. 116 subalterno **1** - Bene comune non censibile - Partita speciale A

Catasto Terreni

Foglio 15 Particella 116 ENTE URBANO mq 260.

LOTTO: 2 Comune di Noale (VE) Largo San Giorgio, 15

Catasto Fabbricati: **NEGOZIO** - Foglio 15 particella 116 subalterno **4**, categoria C/1, classe 10, consistenza 33 mq, indirizzo: Largo San Giorgio, P.T. Totale: 45 m², rendita Euro 466,98.

Catasto Fabbricati: **APPARTAMENTO** - Foglio 15 particella 116 subalterno **2**, categoria A/3, classe 8, consistenza 6 vani, indirizzo: Largo San Giorgio, P. T.-1-2. Totale: 162 m². Totale escluse aree scoperte 162 m², rendita Euro 418,33.

Foglio 15 map. 116 subalterno **1** - Bene comune non censibile - Partita speciale A

Catasto Terreni

Foglio 15 Particella 116 ENTE URBANO mq 260.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili sopracitati, con sopralluogo in data 7 e 24 giugno 2022 alla presenza del custode dott. Francesco Loero e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Sono invece escluse dal presente incarico verifiche inerenti raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinentziali; analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione. A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di due LOTTI DI VENDITA.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota complessiva di 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETA'.

Si segnala che l'udienza è stata fissata per il 13.09.2022

Riassunto Perizia

Bene: Largo San Giorgio - Noale (VE) - 30033

Descrizione generica: Lotto 1 negozio; Lotto 2 appartamento e negozio

Lotto: 1 e Lotto: 2

Corpo B: Largo San Giorgio 14-15

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento contro ██████████; A rogito dell'UNEP VENEZIA in data 28/08/2017 ai nn. 747/2017 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 05/10/2017 ai nn. 37929/24346;

- DOMANDA GIUDIZIALE - contro ██████████; Derivante da: ORDINANZA INTRODUTTIVA DI GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C.; A rogito del Tribunale di Venezia in data 25/07/2018 ai nn. 1954/2018 trascritta alla Conservatoria di Venezia in data 30/10/2018 ai nn. 42266/26795;

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE- contro ██████████; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito del Tribunale di Venezia in data 12/02/2020 ai nn. 3410/7720 trascritta alla Conservatoria di Venezia in data 14/02/2020 ai nn.5784/917;

- Pignoramento contro ██████████; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/01/2022 ai nn. 20 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 21/04/2022 ai nn. 15767/10540;

- Costituzione di fondo patrimoniale contro ██████████; A rogito del notaio Briguglio Chiara in data 03/02/2012 ai nn. 1552/1117 trascritta in data 08/02/2012 ai nn. 4713/3429; Annotazione n. 3295 del 02/09/2014 (SCIOGLIMENTO PARZIALE DI FONDO PATRIMONIALE).

Valore LOTTO 1

€ 13.000,00

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

Valore LOTTO 2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : **€ 83.650,00**

Sommario

1. Anteprima	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.4
	LOTTO 1
4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.8
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.8
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.8
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.11
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.16
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.17
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.18
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.18
12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.19
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.20
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.20
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.20
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.20
	LOTTO 2
1. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.21
2. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.21
3. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.22
4. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.25
5. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.33
6. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.33
7. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.34

8. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.35
9. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.36
10. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.37
11. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.37
12. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.37
13. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.37

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 - arti-

stico 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 insolite, 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;
- 8 bis Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Noale (VE)
Largo San Giorgio, 14

Lotto: 1 NEGOZIO

Risposta al primo punto del quesito

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

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

I documenti allegati alla E.I. 37-22 risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione ventennale del notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta (PD) datata 29-04-2022, inoltre il CTU ha eseguito le visure presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia in data 18-07-2022.

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: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED]

Residenza: **Esecutato:** [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] e hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 03/02/2012 con atto del notaio dott.ssa BRIGUGLIO CHIARA rep. 1552/1117 hanno COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 08/02/2012 – ai nn. 3429 /4713 su beni Immobili siti in [REDACTED] e NOALE(VE).

In data 02/09/2014 è stata trascritta l'ANNOTAZIONE n. 3295 che consiste nello SCIOGLIMENTO PARZIALE DI FONDO PATRIMONIALE. L'esecutato e la moglie intendono ora modificare detto fondo patrimoniale liberando l'immobile sito in [REDACTED], in comproprietà tra loro per 1/2 (un mezzo) ciascuno, dai vincoli del suddetto fondo patrimoniale, inalterato il fondo per i restanti beni.

Vedi all. n. 9 LOTTO 1 e 2 Fondo patrimoniale.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Noale sorge lungo la SR515 "Noalese", quasi a metà strada fra Padova e Treviso. A circa 9 km dalla

città si trova il casello sull'autostrada A4 di Martellago-Scorzè, sul cosiddetto Passante di Mestre. È collegata a Mestre e a Venezia tramite alcune linee extraurbane ACTV e a Padova e Treviso tramite le società di trasporti Busitalia Veneto e MOM. Noale è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trento dove fermano tutti i treni che vi transitano. Dista circa 30 km da Venezia in direzione nord-ovest, 20 km da Treviso in direzione sud-ovest e 25 km da Padova in direzione nord-est. Il corso d'acqua principale è il Marzenego che lambisce il centro storico e la rocca. Altro fiume degno di nota è il Draganziolo, suo affluente di sinistra, mentre a sud il confine con Santa Maria di Sala è segnato in parte dal Muson Vecchio. Tra i principali monumenti storici, oltre alla Rocca dei Tempesta meritano un cenno e una visita: la Chiesa Parrocchiale, la chiesa dell'Assunta, le grandi porte d'ingresso al centro storico munite di merlature e più note come Torre dell'Orologio e Torre delle Campane, la colonna detta della Pace (risalente al XVI sec.) opera di Paolo Pino Veneziano ed infine le due Piazze. I beni oggetto di stima si trovano in una zona centrale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedale, stazione ferroviaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico di Noale

Importanti centri limitrofi: Santa Maria di Sala, Mirano

Attrazioni paesaggistiche: Oasi del WWF Cave di Noale.

Attrazioni storiche: La Rocca dei Tempesta.

Principali collegamenti pubblici: Noale è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trento, di un casello sull'autostrada A4 di Martellago-Scorzè.

Identificativo: LOTTO 1

Negozi, botteghe [C1] sito in Largo San Giorgio

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

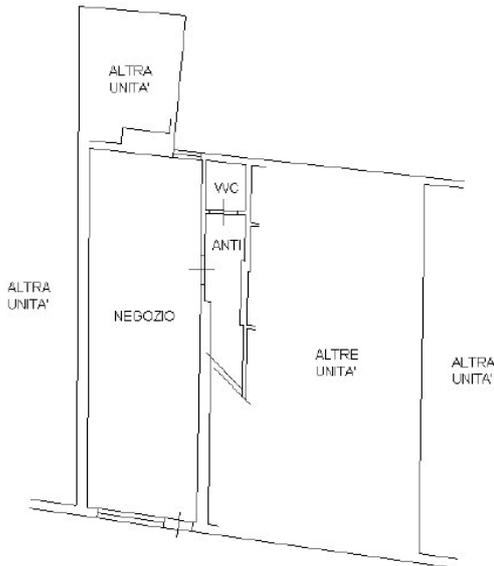
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: LOTTO 1



PIANTA PIANO TERRA H. 250

catasto Fabbricati:

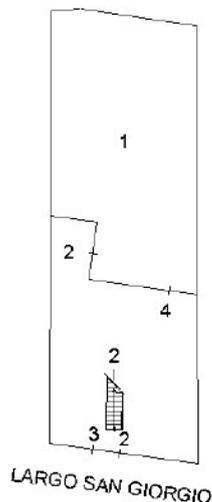
Intestazione: foglio 15, particella 116, subalterno 3, indirizzo Largo San Giorgio, piano T, comune Noale F904, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, superficie Totale: 43 m2, rendita € 424,53

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2006 Pratica n. VE0168204 in atti dal 29/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36800.1/2006); VARIAZIONE del 29/09/2005 Pratica n. VE0199980 in atti dal 29/09/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 53233.1/2005).

Confini: Il negozio identificato al sub 3 confina: a sud con strada comunale, ad est-nord e ovest con altre unità. A nord con scoperto comune al sub 1.

catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 116, subalterno 1, comune Noale F904, categoria B.C.N.C.



PIANTA PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 15, particella 116, comune Noale F 904, ENTE URBANO mq 260.

Confini: ad est e a nord con il map. 299, ad ovest con il map 115 e a sud con la strada Largo San Giorgio.

SCHEMA RIASSUNTIVO: LOTTO 1

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	15	116	3	Largo San Giorgio	C/1	10	30 mq	424,53
U	15	116	1		B.C.N.C			
T	15	116			Ente urbano		260 mq	

Irregolarità e Spese:

Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto l'altezza interna indicata in planimetria è di 2.50 ml, e nella realtà è di 2.44 ml.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. La planimetria potrà essere considerata conforme previa demolizione del contro-soffitto interno ai locali.

Si dichiarerà pertanto la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso L'Ufficio Edilizia privata del Comune di Noale il 17-06-2022, è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie in data 12-07-2022.

Numero pratica: 211

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: restauro di fabbricato urbano ed apertura di vetrine - i locali al PT sono esclusivamente destinati a negozi

Rilascio in data 31-01-1967

Autorizzazione Soprintendenza ai Monumenti n. 10451 del 2-01-1967

Agibilità: n. 50 rilasciata il 13-09-1967

Numero pratica: 249/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia gratuita

Per lavori: di dipintura esterna

Autorizzazione BB.AA. n. 144/95

Presentazione in data 25/05/1995 al n. di prot. 13024 +28337

Rilascio in data 16/12/1995

Numero pratica: 152/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: richiesta insegna luminosa

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione serramento vetrina

Autorizzazione BB.AA. n. 82/99prot. 24582/99- 27901 dell'8-10-99 per vincolo di protezione bellezze naturali.

Presentazione in data 10-09-1999 al n. di prot. 24582

Rilascio in data 03/02/2000

Numero pratica: 1243

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A:

Per lavori: Manutenzione straordinaria per rifacimento della copertura del tetto.

Presentazione in data 19-05-2010 al n. di prot. 1243

Numero pratica: PC. N. 177/C, pratica condono 143/326, pratica edilizia n. 648/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: cambio d'uso da magazzino a commerciale e pertinenze e modifiche interne e forometriche del fabbricato.

Autorizzazione BB.AA. n. 16/2007 del 7-03-07 per vincolo di protezione bellezze naturali.

Presentazione in data 24-07-2007 al n. di prot. 33790/2004

Agibilità: n. 66 rilasciata il 2-11-2010 per la pratica 143/326 di condono. Autorizzazione allo scarico Veritas n. 2010-1917 del 29-09-2010.

4.1.1 Conformità edilizia:

Si segnala che nello scoperto comune identificato al sub 1 è presente una casetta di legno con le seguenti dimensioni: 2,90 x 3,00.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Noale prevede: Art. 93. Disposizioni relative alle aree di pertinenza: in caso di casette in legno/ricovero attrezzi la superficie lorda massima non può superare 12 mq e un'altezza utile di 2,50 ml; la superficie lorda massima non potrà in ogni caso essere superiore al 2 % della superficie fondiaria del lotto di pertinenza dell'edificio principale (oltre anche solo uno dei tre parametri di cui sopra, si conteggia interamente sia in termini di superficie coperta che in termini di superficie accessoria); - distanza dalle costruzioni esistenti di altra proprietà e da altre pertinenze di altra proprietà pari a ml. 3;

Tali strutture sono riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 8.

8. Quali gli elementi descritti ai precedenti commi 1, 5, 6 e 7 siano installati in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica o identificati quale bene culturale ai sensi D.lgs. 42/2004, dovrà essere verificata la necessità o meno della preliminare autorizzazione di cui al D.lgs. 42/2004 nel rispetto di limiti e condizioni indicate dalla stessa normativa sulla tutela del bene culturale e/o del paesaggio.

Inoltre tale manufatto non ha un'altezza minima rispettosa delle norme, h. 175-160 cm, e se ne deve prevedere la demolizione.

L'altezza interna dovrebbe essere di 2,50 ml mentre nello stato rilevato risulta di 2,40. Si presume, a seguito di quanto riferito dall'affittuario che sia stato eseguito un contro-soffitto in cartongesso. Si dovrà pertanto provvedere a rimuovere il contro-soffitto e riportare l'altezza legittimata.

un'ampia vetrina con ingresso, direttamente affacciata su Largo San Giorgio. Largo San Giorgio è un prolungamento della piazza posta ad est. Il negozio fa parte di un fabbricato probabilmente edificato all'inizio del 1900 e composto da due negozi e da una unità abitativa al piano secondo e soffitta. Il negozio risulta locato con contratto commerciale, la scadenza è valutata al 31-08-2029.

Il locale negozio ha una divisione interna operata con una parete di vetro. Presenta pavimento in gres color grigio, è fornito d'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posta nel wc, presenta impianto di condizionamento. I termosifoni sono in alluminio.

Il locale di servizio wc e antibagno presentano pavimento in ceramica color blu. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. Le porte interne relative alla zona dei servizi sono del tipo tamburato e verniciate di bianco. E' presente un scaldabagno nel locale servizio. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Si segnala, inoltre che è privo di posto auto e/o garage esclusivo. Si segnala che l'impianto idrico è in comune con le altre unità del fabbricato.

Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., individuate nell'elaborato planimetrico con il sub 1, tuttavia si consiglia di escludere il negozio oggetto di stima dalla comproprietà dello scoperto al sub 1 in quanto non vi è l'accesso diretto, si deve infatti attraversare l'unità al sub 2 per accedere allo scoperto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 2000

Ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.44

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. 3.

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale.

Totale mq lordi Mq. 43,00 circa

Il Borsino Immobiliare pubblicato il mese di 2022 per la zona di Noale centro fornisce i seguenti valori: 1.202 – 1.324 – e 1.445 euro/mq.

L'OMI fornisce i valori riguardanti i beni commerciali relativamente alla zona interessata e sono valori di riferimento per il 2° semestre 2021: 1500 –1900 euro/mq. per ottime condizioni di conservazione.

Il CTU prende in considerazione il valore medio/alto fornito dal Borsino Immobiliare che è di 1.445,00 euro/mq. Trattasi di un negozio di modeste dimensioni con avviamento consolidato, privo di posto auto/garage e con vetrina affacciata su strada principale. Essendo locato con scadenza prevista al 31-08-2029 il CTU ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo pari al 10%. Si ottiene un valore al mq da attribuire al bene oggetto di stima di: 1.445,00 - coeff. 0,90= 1.300,50 euro/mq. Arrotondato a 1.300,00 euro

Il più probabile valore di stima è 1.300,00 X 43,00mq = 55.900,00 euro/mq

L'unità abitativa è composta da:

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Convenzionale le netta vani principali</u>	<u>Sup. Convenzionale netta vani accessori</u>
Piano Terra					
negozio	h. 2,44	29,00	1	29,00	
anti	h. 2,50	3,40	1	3,40	
WC	h. 2,50	1,48	1	1,48	
TOTALE mq 35,19 Catastali lordi 43,00 mq					

LOTTO 1: Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio sub 3	43,00	€ 1.300,00	€ € 55.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ € 55.900,00
Valore corpo			€ € 55.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ € 55.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.633,33

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio sub 3	sup lorda di pavimento	0	43,00	1,00	43,00	€ 1.300,00
			43,00		43,00	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: NOALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B4

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1500	1900	L			

Spazio disponibile per annotazioni



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **1.202**

Valore medio

Euro **1.324**

Valore massimo

Euro **1.445**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

LOTTO 1

Proprietario: fino al 24/09/1984 [REDACTED]

Proprietario: dal 24/09/1984 ad oggi (attuali proprietari):

[REDACTED] Diritto di Proprietà 1/3

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/3

[REDACTED] Diritto di

Proprietà per 1/3

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a a Mestre, in data , ai nn. 79 vol 270; trascritto a alla Conservatoria di Padova, in data 03/10/1985, ai nn. 17585/12854.

Note: 14/04/1987 - Registro Particolare 7037 Registro Generale 9916 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

LOTTO 1: Negozi, botteghe [C1] sito in Noale (VE), Largo San Giorgio 14. **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione di tipo commerciale. Registrato all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 il 5-08-2011 al n. 8094. Canone di 500,00 euro mensili.

Prorogato contratto: alla scadenza è stato prorogato in data 31-08-2017, fino al 31-08-2023. Pertanto poiché la comunicazione di disdetta deve essere eseguita un anno prima, si deduce che la scadenza sarà fino al 31-08-2029.

Riduzione canone di locazione: in data 1-09-2017 con scrittura privata è stata concordata la riduzione del canone di locazione. Registrato all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 il 26-09-2017 al n. 2017/3/3515, il canone è stato concordato a 400,00 euro mensili.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento contro [REDACTED]; A rogito dell'UNEP VENEZIA in data 28/08/2017 ai nn. 747/2017 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 05/10/2017 ai nn. 37929/24346;

- DOMANDA GIUDIZIALE - contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA INTRODUTTIVA DI GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C.; A rogito del Tribunale di Venezia in data 25/07/2018 ai nn. 1954/2018 trascritta alla Conservatoria di Venezia in data 30/10/2018 ai nn. 42266/26795;

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE- contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito del Tribunale di Venezia in data 12/02/2020 ai nn. 3410/7720 trascritta alla Conservatoria di Venezia in data 14/02/2020 ai nn.5784/917;

- Pignoramento contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/01/2022 ai nn. 20 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 21/04/2022 ai nn. 15767/10540;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore dell'Agenzia delle Entrate contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito dell'Agenzia entrate in data 12/02/2020 ai nn. 3410/7720; Iscritta alla Conservatoria di Padova in data 14/02/2020 ai nn. 5784/917

6.2.2 Pignoramenti: vedi punto 6.1.1

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Costituzione di fondo patrimoniale contro [REDACTED]; A rogito del notaio Briguglio Chiara in data 03/02/2012 ai nn. 1552/1117 trascritta in data 08/02/2012 ai nn. 4713/3429;

Annotazione n. 3295 del 02/09/2014 (SCIOGLIMENTO PARZIALE DI FONDO PATRIMONIALE).

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali** Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

LOTTO 1: Spese di gestione condominiale: non vi sono spese condominiali

Identificativo

Negoziato [C1] sito in Noale (VE), Largo San Giorgio 14

Il negozio al sub 3 presenta ingresso indipendente e quindi non ha parti comuni tranne lo scoperto (giardino) posto a nord catastalmente individuato con il sub 1 e comune ai sub 2 e 4. Il giardino risulta usufruito e gestito dai proprietari dei beni individuati al sub 2 e 4 che costituiscono il LOTTO 2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Si consiglia di provvedere ad assegnare lo scoperto ai sub 2 e 4 e di escludere il sub 3.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dei singoli beni che del fabbricato di cui fanno parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Noale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del mercato locale anche on line, il 'Borsino Immobiliare' e le quotazioni di riferimento fornite dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate.

8.3.3 Valutazione corpi:

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.795,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 5.590,00

Costi relativi e conseguenti alla demolizione del contro-soffitto interno al negozio per il ripristino dell'altezza interna di ml 2.50.	€ 8.500,00
Arrotondamento/aggiustamento	€ 15,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	

LOTTO 1

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Costituzione di fondo patrimoniale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale	€0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale di 44.259,75 euro	€ 315,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa **1.197,00 euro**. (vedi allegato n.9)

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione sono state indicate ma non detratte dal valore di stima

Totale costi di cancellazione: € 1.197,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.000,00
Quota di 1/3	€ 13.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo: LOTTO 1**

Attestazione Prestazione Energetica: Risulta presente nella documentazione edilizia ricevuta con l'istanza di accesso atti, mentre dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare.

Indice di prestazione energetica: la classe energetica è "G", risulta datato 25-09-2010 e pertanto è scaduto.

Il costo applicabile per la redazione del certificato di classamento energetico è pari a circa € 400,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	13.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. n. 1 - Giuramento CTU arch. Silvia Bortolozzo EI 37-22
- All. n. 2 – Localizzazione dei beni EI 37/22
- All. n. 3 - Comune di Noale documentazione anagrafica
- All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, Visura attuale, scheda planimetrica, Visura ente urbano
- All. n. 5 - Atto di provenienza EI 37-22
- All. n. 6 - Comune di Noale– Settore Edilizia Privata: Estratto pratiche ed. reperate/Agibilità
- All. n. 7 - Comune di Noale – Settore Urbanistica: Estratto PRG – NTA
- All. n. 8 -Certificazione Energetica - APE
- All. n. 8 - Contratto di locazione
- All. n. 9 - Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare- elenco formalità EI 37-22
- All. n. 9 bis - Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare- elenco formalità EI 37-22
- All. n. 10 - Documentazione fotografica EI 37-22

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	LOTTO 1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	LOTTO 1: 1/3 di ██████████ - Piena proprietà Il negozio risulta LOCATO
Identificativo catastale	LOTTO 1: Catasto fabbricati: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 15, particella 116, subalterno 3, indirizzo Largo San Giorgio n. 14, piano T, Comune Noale F904, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, superficie Totale: 43 m2, rendita € 424,53 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 15, particella 116, subalterno 1, Comune Noale F904, categoria B.C.N.C. Catasto Terreni:

	<u>Intestazione:</u> foglio 15, particella 116, comune Noale F 904, ENTE URBANO mq 260.
Valore	LOTTO 1: Il più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per la quota di 1/3: 13.000,00€

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Data generazione:
16-08-2022 10:00

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bortolozzo

Beni in Noale (VE)
Largo San Giorgio, 15

Lotto: 2 NEGOZIO P.T. - APPARTAMENTO P.T.-1-2

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

I documenti allegati alla E.I. 37-22 risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione ventennale del notaio Michelangelo Casciano di Piazzola sul Brenta (PD) datata 29-04-2022, inoltre il CTU ha eseguito le visure presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia in data 18-07-2022.

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: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Risulta nato [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] e hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 03/02/2012 con atto del notaio dott.ssa BRIGUGLIO CHIARA rep. 1552/1117 hanno COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 08/02/2012 – ai nn. 3429 /4713 su beni Immobili siti in [REDACTED] e NOALE(VE).

In data 02/09/2014 è stata trascritta l'ANNOTAZIONE n. 3295 che consiste nello SCIOGLIMENTO PARZIALE DI FONDO PATRIMONIALE. L'esecutato e la moglie intendono ora modificare detto fondo patrimoniale liberando l'immobile sito in [REDACTED] in comproprietà tra loro per 1/2 (un mezzo) ciascuno, dai vincoli del suddetto fondo patrimoniale, inalterato il fondo per i restanti beni.

Vedi all. n. 9 LOTTO 1 e 2 Fondo patrimoniale.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Noale sorge lungo la SR515 "Noalese", quasi a metà strada fra Padova e Treviso. A circa 9 km dalla città si trova il casello sull'autostrada A4 di Martellago-Scorzè, sul cosiddetto Passante di Mestre. È collegata a Mestre e a Venezia tramite alcune linee extraurbane ACTV e a Padova e Treviso tramite le società di trasporti Busitalia Veneto e MOM. Noale è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trento dove fermano tutti i treni che vi transitano. Dista circa 30 km da Venezia in direzione nord-ovest, 20 km da Treviso in direzione sud-ovest e 25 km da Padova in direzione nord-est. Il corso d'acqua principale è il Marzenego che lambisce il centro storico e la rocca. Altro fiume degno di nota è il Draganziolo, suo affluente di sinistra, mentre a sud il confine con Santa Maria di Sala è segnato in parte dal Muson Vecchio. Tra i principali monumenti storici, oltre alla Rocca dei Tempesta meritano un cenno e una visita: la Chiesa Parrocchiale, la chiesa dell'Assunta, le grandi porte d'ingresso al centro storico munite di merlature e più note come Torre dell'Orologio e Torre delle Campane, la colonna detta della Pace (risalente al XVI sec.) opera di Paolo Pino Veneziano ed infine le due Piazze. I beni oggetto di stima si trovano in una zona centrale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedale, stazione ferroviaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico di Noale

Importanti centri limitrofi: Santa Maria di Sala, Mirano

Attrazioni paesaggistiche: Oasi del WWF Cave di Noale.

Attrazioni storiche: La Rocca dei Tempesta.

Principali collegamenti pubblici: Noale è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trento, casello sull'autostrada A4 di Martellago-Scorzè 9 km.

Identificativo LOTTO 2 Negozio C/1 e appartamento A/3, siti in Largo San Giorgio, 15

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

██████████ a - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE: LOTTO 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 116, subalterno 1, comune Noale F904, categoria B.C.N.C.

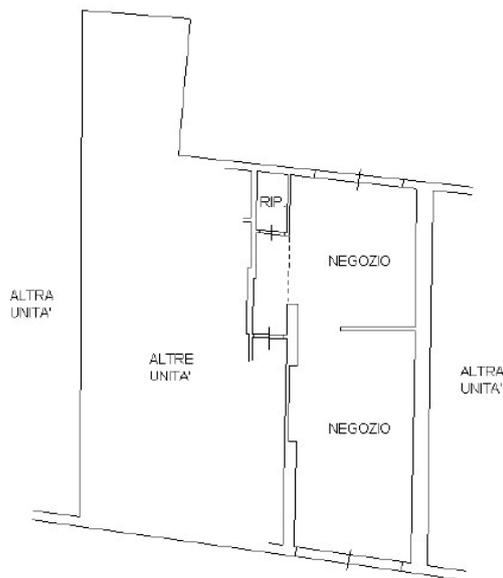
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 116, subalterno 4, indirizzo Largo San Giorgio 15, Comune Noale F904, categoria C/1, classe 10, consistenza 33 mq, superficie Totale: 45 m², rendita € Euro 466,98

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2006 Pratica n. VE0168204 in atti dal 29/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36800.1/2006)

Derivante da: VARIAZIONE del 29/09/2005 Pratica n. VE0199980 in atti dal 29/09/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 53233.1/2005)

Confini: Il negozio identificato al sub 4 confina: a sud con strada comunale, ad est-nord e ovest con altre unità. A nord con scoperto comune al sub 1



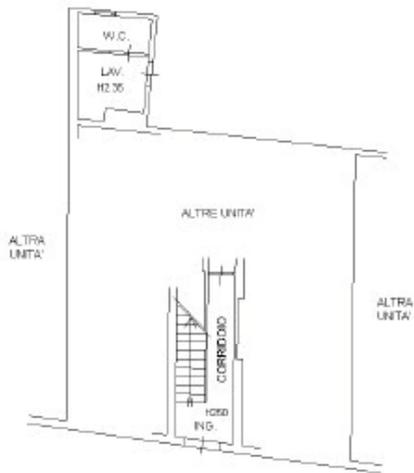
PIANTA PIANO TERRA H. 250

Identificato al catasto Fabbricati:

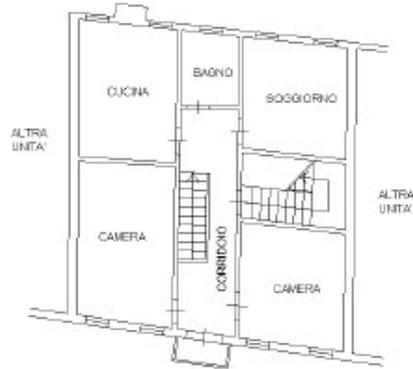
Intestazione: foglio 15, particella 116, subalterno 2, indirizzo Largo San Giorgio, piano T-1-2, comune Noale F904, categoria A/3, classe 8, consistenza 6 vani, superficie Totale: 162 m² Totale escluse aree scoperte b): 162 m², rendita € Euro 418,33

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2006 Pratica n. VE0168204 in atti dal 29/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36800.1/2006) VARIAZIONE del 29/09/2005 Pratica n. VE0199980 in atti dal 29/09/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 53233.1/2005)

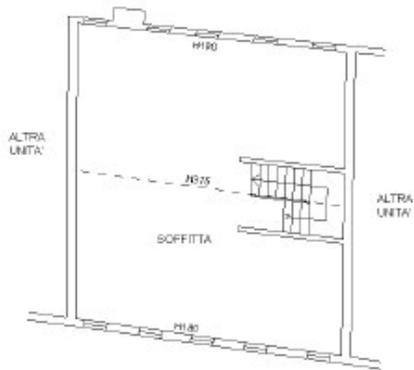
Confini: l'unità abitativa confina a sud con strada Largo San Giorgio ad est con map 299, a nord proiezione scoperto comune al sub 1, e ad ovest con map 115.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO H. 250



PIANTA SOFFITTA

Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 15, particella 116, comune Noale F 904, ENTE URBANO mq 260.

Confini: ad est e a nord con il map. 299, ad ovest con il map 115 e a sud con la strada Largo San Giorgio.

SCHEMA RIASSUNTIVO: LOTTO 2

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	15	116	4	Largo San Giorgio	C/1	10	33 mq	466,98
U	15	116	2	Largo San Giorgio	A/3	6 vani	162 mq	418,33
U	15	116	1		B.C.N.C			
T	15	116			Ente urbano		260 mq	

Irregolarità e Spese:

Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. La planimetria del sub 2, infatti, relativamente alla lavanderia wc non presenta una parete divisoria interna ma solo un muretto lungo un metro circa. Inoltre l'altezza interna non è di 2,35 ma di 2,24. La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate. In relazione all'altezza tale locale dovrà essere declassato a magazzino con l'eliminazione delle dotazioni che ne caratterizzano l'attuale uso e wc e lavanderia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabile catastale mediante: 800,00 €

Oneri Totali: **€ 800,00.**

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso L'Ufficio Edilizia privata del Comune di Noale il 17-06-2022, è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie in data 12-07-2022.

Numero pratica: 211

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: restauro di fabbricato urbano ed apertura di vetrine- i locali al PT sono esclusivamente destinati a negozi

Rilascio in data 31-01-1967

Autorizzazione Soprintendenza ai Monumenti n. 10451 del 2-01-1967

Agibilità: n. 50 rilasciata il 13-09-1967

Numero pratica: 249/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia gratuita

Per lavori: di dipintura esterna

Autorizzazione BB.AA. n. 144/95

Presentazione in data 25/05/1995 al n. di prot. 13024 +28337

Rilascio in data 16/12/1995

Numero pratica: 152/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: richiesta insegna luminosa

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione serramento vetrina

Autorizzazione BB.AA. n. 82/99prot. 24582/99- 27901 dell'8-10-99 per vincolo di protezione bellezze

naturali.

Presentazione in data 10-09-1999 al n. di prot. 24582

Rilascio in data 03/02/2000

Numero pratica: 1243

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A:

Per lavori: Manutenzione straordinaria per rifacimento della copertura del tetto.

Presentazione in data 19-05-2010 al n. di prot. 1243

Numero pratica: PC. N. 177/C, pratica condono 143/326, pratica edilizia n. 648/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: cambio d'uso da magazzino a commerciale e pertinenze e modifiche interne e forometriche del fabbricato.

Autorizzazione BB.AA. n. 16/2007 del 7-03-07 per vincolo di protezione bellezze naturali.

Presentazione in data 24-07-2007 al n. di prot. 33790/2004

Agibilità: n. 66 rilasciata il 2-11-2010 per la pratica 143/326 di condono. Autorizzazione allo scarico Veritas n. 2010-1917 del 29-09-2010.

4.1.1 Conformità edilizia:

Si segnala che nello scoperto comune identificato al sub 1 è presente una casetta di legno con le seguenti dimensioni: 2,90 x 3,00.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Noale prevede: Art. 93. Disposizioni relative alle aree di pertinenza: in caso di casette in legno/ricovero attrezzi la superficie lorda massima non può superare 12 mq e un'altezza utile di 2,50 ml; la superficie lorda massima non potrà in ogni caso essere superiore al 2 % della superficie fondiaria del lotto di pertinenza dell'edificio principale (oltre anche solo uno dei tre parametri di cui sopra, si conteggia interamente sia in termini di superficie coperta che in termini di superficie accessoria); – distanza dalle costruzioni esistenti di altra proprietà e da altre pertinenze di altra proprietà pari a ml. 3,00;

Tali strutture sono riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 8.

8. Quali gli elementi descritti ai precedenti commi 1, 5, 6 e 7 siano installati in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica o identificati quale bene culturale ai sensi D.lgs. 42/2004, dovrà essere verificata la necessità o meno della preliminare autorizzazione di cui al D.lgs. 42/2004 nel rispetto di limiti e condizioni indicate dalla stessa normativa sulla tutela del bene culturale e/o del paesaggio. In relazione all'altezza, non rispettosa delle norme ml 1,75 - 1,60 , se ne prevede la demolizione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

NON si dichiara la conformità edilizia e si segnalano le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 24.06.2022, messo a confronto lo stato attuale con gli atti legittimanti, è emerso quanto segue: l'altezza interna del locale lavanderia non corrisponde allo stato dei luoghi. L'altezza rilevata è di 2,24 m., inoltre non vi è una parete divisoria all'interno della lavanderia ma solo un muretto di circa un metro. Il locale dovrà essere utilizzato e declassato a magazzino.

L'altezza interna di tutto il piano primo dovrebbe essere di 2,50 m, pertanto il CTU segnala che dovrà essere rimosso tutto il contro-soffitto in arelle. Il costo potrebbe ammontare circa ad euro

15.000,00.

Regolarizzabili mediante:

I costi di regolarizzazione sono così calcolati: Pratica edilizia + opere da eseguire

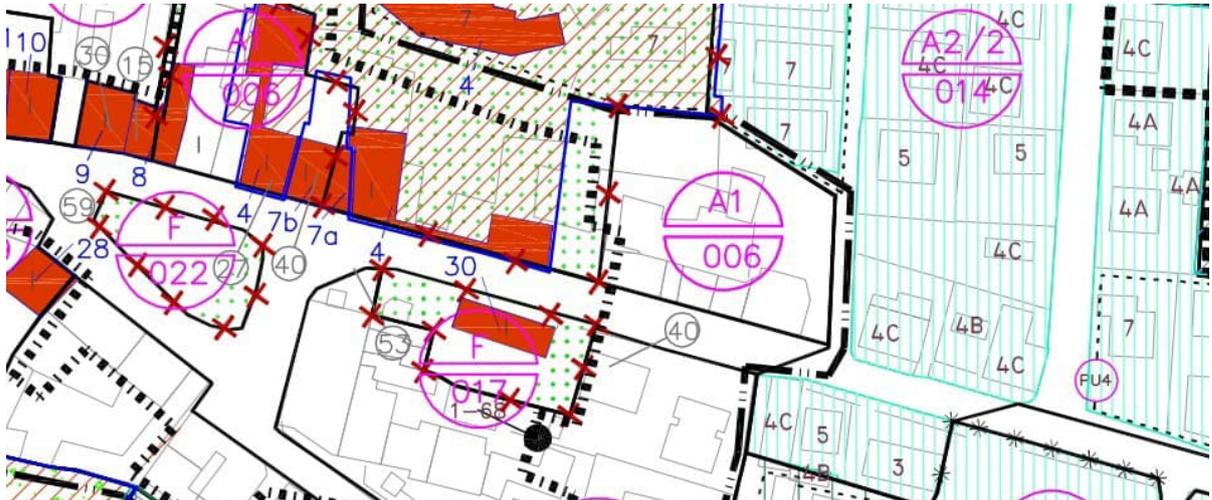
Oneri Totali: € 15.00,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	VARIANTE GENERALE P.R.G. Approvazione DGR n.2658 del 4 /8/2000 e successive varianti parziali ai sensi della L.R. 27 Giugno 1985, n. 61 DELIBERA DI C.C. N 5 DEL 18/02/2015
Zona omogenea:	A1 006

Note sulla conformità:



Descrizione: LOTTO 2 negozio e appartamento

Si tratta di un negozio posto al piano terra composto da un unico locale a pianta rettangolare e da un ripostiglio. Il sottoscritto CTU segnala che essendo privo di wc dovrebbe essere un magazzino. L'altezza interna è di 2,52/2,55. Il negozio presenta un'ampia vetrina con ingresso, direttamente affacciata su Largo San Giorgio. Largo San Giorgio è un prolungamento della piazza posta ad est. Il negozio fa parte di un fabbricato probabilmente edificato all'inizio del 1900 e composto da due negozi e da una unità abitativa al piano secondo e soffitta.

Tutto il locale è rivestito alle pareti da perline in legno, il pavimento è in gres color rosato posato obliquamente, è fornito d'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posta nel , presenta impianto di condizionamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. Le porte interne relative alla zona dei servizi sono del tipo tamburate. L'impianto elettrico è a vista.

Si segnala, inoltre che è privo di posto auto e/o garage esclusivo. Si segnala che l'impianto idrico è in comune con le altre unità del fabbricato.

Nella vendita dovrà essere compresa la proporzionale comproprietà di tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., individuate nell'elaborato planimetrico con il sub 1, tuttavia si consiglia di escludere il negozio identificato al sub 3 dalla comproprietà dello scoperto al sub 1 in quanto bisognerebbe costituire una servitù di passaggio visto che non vi è accesso diretto.

L'unità abitativa presenta ingresso autonomo al PT direttamente da Largo San Giorgio, grazie ad una scala ad una rampa si accede all'unità abitativa che è composta da: disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, due camere, pogggiolo e da una soffitta posta al piano secondo; lavanderia e wc sono accessibile attraverso il negozio al sub 4 che presenta una porta comunicante con l'ingresso all'abitazione. L'altezza interna dovrebbe essere di 2,50 ml. Ma dal rilievo risulta inferiore ed è pari a ml 2,40.

Si segnala che nel disimpegno il contro-soffitto in arelle è in parte crollato. Nel soggiorno il contro-soffitto è precario ossia è a rischio di crollo. La pavimentazione è nel reparto notte e nel soggiorno in legno a spina di pesce, mentre il disimpegno, il corpo scala e l'ingresso presentano rivestimento in marmo, infine la cucina ed il bagno sono pavimentati con ceramica. Il bagno è rivestito fino a soffitto e presenta tutti i sanitari (vasca).

Gli infissi sono in legno e doppio vetro e gli oscuri sono in legno. L'impianto di condizionamento è presente solo in una camera. L'impianto di riscaldamento a gas metano è fornito dalla caldaia posta al piano terra nel locale di servizio, e i termosifoni sono in alluminio. Il locale soffitta è composto da un unico vano ed è al grezzo, non è intonacato e il pavimento è di tavole di legno.

Lo scoperto identificato al sub 1 è accessibile attraverso il negozio al sub 4 e anche i locali di servizio all'unità abitativa costituenti la lavanderia e wc sono accessibile attraverso il negozio al sub 4 che presenta una porta comunicante con l'ingresso all'abitazione.

Nello scoperto è presente una casetta da giardino in legno delle dimensioni di 2,90 x 3,00 e altezza media di circa 1,70 m.

Si segnala che l'impianto idrico è in comune con il lotto 1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale

Il negozio al PT al sub 4 è composto da:

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coeff</u>	<u>Sup. Convenzionale netta vani principali</u>	<u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u>
<u>Piano Primo</u>					
negozio	h. 2,52	19,05	1	19,05	
negozio	h. 2,55	14,00	1	14,00	
ripostiglio	h. 2,52	1,22	1	1,22	
TOTALE mq 34,27					
Catastali lordi 45,00 mq					

L'unità abitativa è composta da:

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coeff</u>	<u>Sup. Convenzionale netta vani principali</u>	<u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u>
<u>Piano Terra</u>					
Ingresso	h. 2,50	7,30	1	7,30	
<u>Piano Primo</u>					
Soggiorno	h. 2,40	12,57	1	12,57	
Cucina	h. 2,40	13,90	1	13,90	
Bagno	h. 2,40	4,80	1	4,80	
Disimpegno	h. 2,40	10,40	1	10,40	
Camera	h. 2,40	12,97	1	12,97	
Camera	h. 2,40	16,85		16,85	
terrazze		1,51	0,30		0,45
<u>Piano secondo</u>					
soffitta	h. m. 2,77	81,00	0,50		40,50
Pertinenze PT					
Lavanderia +wc	h. 2,24	7,69	0,25		1,92
TOTALE					
catastali 162 mq					

Totale 162,00 mq lordi, escluse aree scoperte mq catastali per l'unità abitativa

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0 + 3 \times 0,46 / 4 = 0,35$

K1 taglio superficie immobile= oltre 150 mq = 0

$K2(\text{livello di piano}) = P \cdot T^{-1} - 2^\circ = 0,2 + 0,4 + 0,8 / 3 = 0,46$

Valore unitario=1600,00+ (1850,00-1600,00) x 0,35 = 1687,50 euro

Tenuto conto che il fabbricato è stato edificato nei primi anni del 1900, che si trova nel centro storico e che è privo di garage o posto auto esclusivo si ritiene di applicare quale Coefficiente riduttivo il coeff. 0,85

Valore medio OMI aggiornato con coefficiente di riduzione 1687,50 x 0,85 = 1.424,37

Arrotondato a 1.400,00 euro

Valore appartamento 1400,00 euro/mq x 162,00 mq = 226.800,00 euro

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio sub 4 P.T.	sup lorda di pavimento	0	45,00	1,00	45,00	€ 1.200,00
Appartamento P t-1-2	sup lorda di pavimento	0	162,00	1,00	162,00	€ 1.600,00
			207,00		207,00	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: NOALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B4

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1500	1900	L			



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **1.202**

Valore medio

Euro **1.324**

Valore massimo

Euro **1.445**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: NOALE

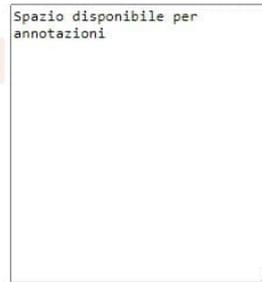
Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE CAPOLUOGO

Codice zona: B1

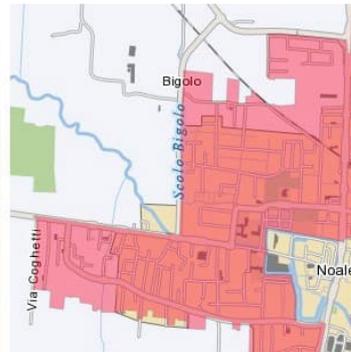
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1400	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1850	L			
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	1850	L			



Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.775	Valore medio Euro 2.018	Valore massimo Euro 2.262
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 1.529	Valore medio Euro 1.735	Valore massimo Euro 1.940
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.419	Valore medio Euro 1.564	Valore massimo Euro 1.709
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 1.628	Valore medio Euro 1.810	Valore massimo Euro 1.991
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

LOTTO 2**Proprietario:** fino al 24/09/1984 [REDACTED]**Proprietario:** dal 24/09/1984 ad oggi (attuali proprietari):

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/3

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/3

[REDACTED] per 1/3

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato a a Mestre, in data , ai nn. 79 vol 270; trascritto a alla Conservatoria di Padova, in data 03/10/1985, ai nn. 17585/12854.

Note: 14/04/1987 - Registro Particolare 7037 Registro Generale 9916 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

LOTTO 2: Negozio PT e appartamento Pt- 1-2: sito in Noale (VE), Largo San Giorgio **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento contro [REDACTED]; A rogito dell'UNEP VENEZIA in data 28/08/2017 ai nn. 747/2017 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 05/10/2017 ai nn. 37929/24346;

Dati precedenti relativi a: LOTTO 1 e 2

- DOMANDA GIUDIZIALE - contro [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA INTRODUTTIVA DI GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C.; A rogito del Tribunale di Venezia in data 25/07/2018 ai nn. 1954/2018 trascritta alla Conservatoria di Venezia in data 30/10/2018 ai nn. 42266/26795;

Dati precedenti relativi a: LOTTO 1 e 2

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE- contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito del Tribunale di Venezia in data 12/02/2020 ai nn. 3410/7720 trascritta alla Conservatoria di Venezia in data 14/02/2020 ai nn.5784/917;

Dati precedenti relativi a: LOTTO 1 e 2

- Pignoramento contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/01/2022 ai nn. 20 trascritto alla Conservatoria di Padova in data 21/04/2022 ai nn. 15767/10540;

Dati precedenti relativi a: LOTTO 1 e 2

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore dell'Agenzia delle Entrate contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito dell'Agenzia entrate in data 12/02/2020 ai nn. 3410/7720; Iscritta alla Conservatoria di Padova in data 14/02/2020 ai nn. 5784/917

Dati precedenti relativi a: LOTTO 1 e 2

6.2.2 Pignoramenti: vedi punto 6.1.1

6.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; A rogito di Briguglio Chiara in data 03/02/2012 ai nn. 1552/1117 iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 08/02/2012 ai nn. 4713/3429; Annotazione n. 3295 del 02/09/2014 (SCIOGLIMENTO PARZIALE DI FONDO PATRIMONIALE).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

LOTTO 2: Spese di gestione condominiale: non vi sono spese condominiali

Identificativo

Negozi C1 e Appartamento A/3 siti in Noale (VE), Largo San Giorgio 15

Il negozio al sub 4 e l'appartamento al sub 2 presentano parti in comune. In particolare lo scoperto (giardino) posto a nord catastalmente individuato con il sub 1 è comune anche al sub 1, ma per accedervi bisogna attraversare il negozio al sub 4. Il giardino risulta usufruito e gestito dai proprietari dei beni individuati al sub 2 e 4 che costituiscono il LOTTO 2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Si consiglia di provvedere ad assegnare lo scoperto ai sub 2 e 4 e di escludere il sub 3.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dei singoli beni che del fabbricato di cui fanno parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Noale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del mercato locale anche on line, il 'Borsino Immobiliare' e le quotazioni di riferimento fornite dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate.

8.3.3 Valutazione corpi:**LOTTO 2: Negozio e appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica € 280.800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio sub 4 P.T.	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
Appartamento sub 2 P t-1-2	162,00	€ 1.400,00	€ 226.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 280.800,00
Valore corpo	€ 280.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 280.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	45,00	€ 54.000,00	€ 18.000,00
B	Appartamento A3	162,00	€ 226.800,00	75.600,00
TOTALE				93.600,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 15.800,00 € x 1/3	€ 5.267,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

LOTTO 2

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Costituzione di fondo patrimoniale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale di 44.259,75 euro	€ 315,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa **1.197,00 euro**. (vedi allegato n.9)

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione sono state indicate ma non detratte dal valore di stima

Totale costi di cancellazione: € 1.197,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.650,00
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo: LOTTO 2**

Attestazione Prestazione Energetica: Risulta presente nella documentazione edilizia ricevuta con l'istanza di accesso atti, mentre dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato

corrispondente all'unità immobiliare.

Indice di prestazione energetica: la classe energetica è "F" per l'unità residenziale, risulta datato 25-09-2010 e pertanto è scaduto.

Il costo applicabile per la redazione del certificato di classamento energetico è pari a circa € 400,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A-B	83.650,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. n. 1 - Giuramento CTU arch. Silvia Bortolozzo EI 37-22

All. n. 2 – Localizzazione dei beni EI 37/22

All. n. 3 - Comune di Noale documentazione anagrafica

All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, Visura attuale, scheda planimetrica, Visura ente urbano

All. n. 5 - Atto di provenienza EI 37-22

All. n. 6 - Comune di Noale– Settore Edilizia Privata: Estratto pratiche ed. reperate/Agibilità

All. n. 7 - Comune di Noale– Settore Urbanistica: Estratto PRG – NTA

All. n. 8 – Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare- elenco formalità EI 37-22

All. n. 9 - Elenco procedimenti in corso EI 37-22

All. n. 10 – Agenzia delle Entrate di Venezia - verifica contratti di locazione

All. n. 11 - Documentazione fotografica EI 37-22

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	LOTTO 2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	LOTTO 2: 1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>LOTTO 2:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 15, particella 116, subalterno 1, comune Noale F904, categoria B.C.N.C.</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 15, particella 116, subalterno 4, indirizzo Largo San Giorgio, comune Noale F904, categoria C/1, classe 10, consistenza 33 mq, superficie Totale: 45 m², rendita € Euro 466,98</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 15, particella 116, subalterno 2, indirizzo Largo San Giorgio, piano T-1-2, comune Noale F904, categoria A/3, classe 8, consistenza 6 vani, superficie Totale: 162 m² Totale escluse aree</p>

	scoperte b): 162 m2, rendita € Euro 418,33
Valore	LOTTO 2: Il più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 83.650,00€

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Data generazione:
16-08-2022 10:00

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bortolozzo