
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **152/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-07-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - Appartamento al piano Primo, 002 -
Negozio con magazzino**

Esperto alla stima: Architetto Danilo Balduit
Codice fiscale: BLDDNL69B07C388Z
Studio in: Via Vicenza 5 - 30016 Jesolo
Telefono: 0421/1846016
Fax: 0421/1846017
Email: studioarchbalduit@gmail.com
Pec: danilo.balduit@pec.it



SCHEDA RIASSUNTIVA		
Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	Lotto 001	Appartamento.
<p>1) Descrizione onere: Ipoteca esattoriale; Iscritto/trascritto a in data 04/07/2018 ai nn. /1665/11918; In data 6 luglio 2018 ai nn. 23064/4046, a favore DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RICOSSIONE, con sede in Roma, per complessivi euro 144.720,46 a fronte di un capitale di euro 72.360,23 veniva iscritta ipoteca esattoriale contro ' ; a carico del solo immobile identificato al catasto del Comune di Cavallino Treporti al Fg. 20 Particella 23 Sub. 5, in forza del provvedimento datato 4 luglio 2018 rep. n. 1665/11918 dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione.</p> <p>2) Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80000 in data 23/04/2014/63575; Note: In data 23 aprile 2014 ai nn.10158/1403, a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige, Società per Azioni veniva iscritta ipoteca contro la a carico del solo immobile identificato al fg. 20 mapp. 23, sub. 5 del Comune di Cavallino Treporti.</p> <p>3) A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a in data 20/03/2019 ai nn. /1689 dell' Ufficio Giudiziario di Venezia;</p>		
Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	Lotto 002	Negozi con magazzino
A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a in data 20/03/2019 ai nn. /1689 dell' Ufficio Giudiziario di Venezia;		
Indicazione della quota di pignoramento		
Lotto 001	Appartamento	intero
Lotto 002	Negozi con magazzino	intero
Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati		
Lotto 001	Appartamento	via Fausta n. 357 - Cà di Valle – 30013 Cavallino Treporti (VE)
Lotto 002	Negozi con magazzino	via Fausta n. 359 - Cà di Valle – 30013 Cavallino Treporti (VE)
Indicazione del prezzo di stima		
Lotto 001	Appartamento	Prezzo di stima: € 369.159,00
Lotto 002	Negozi con magazzino	Prezzo di stima: € 484.203,00



SOMMARIO	
Riassunto perizia	Pag.4 -5
Quesiti	Pag. 5-7
LOTTO 001	Pag.8
Risposta al primo punto del quesito	Pag.8
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.8
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.8-9
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.10-15
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.16
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.16-17
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.17
Risposta al ottavo punto del quesito	Pag.18-19
Risposta al nono punto del quesito	Pag.19
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.19
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.20
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.20
LOTTO 002	Pag.20
Risposta al primo punto del quesito	Pag.20
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.20
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.21
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.22-27
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.28
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.28
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.29
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.29-31
Risposta al nono punto del quesito	Pag.31
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.31
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.31
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.31



Riassunto Perizia

Bene: via Fausta n. 357 e 359 - Cà di Valle - Cavallino Treperti (VE) - 30013

Descrizione generica: Lotto(1): Appartamento al piano primo; Lotto (2) negozio con magazzino.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al piano Primo

Corpo Appartamento al piano primo: Cavallino Treperti (VE) CAP: 30013 frazione: Cà di Valle frazione di Cavallino Treperti (Ve), via Fausta n. 357

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: Atto tra vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale; Iscritto/trascritto a in data 26/04/2016 ai nn. 12429/8435;

- Descrizione onere: Ipoteca esattoriale; Iscritto/trascritto a in data 04/07/2018 ai nn. /1665/11918; In data 6 luglio 2018 ai nn. 23064/4046, a favore DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE, con sede in Roma, per complessivi euro 144.720,46 a fronte di un capitale di euro 72.360,23 veniva iscritta ipoteca esattoriale contro ! a carico del solo immobiliе identificato al catasto del Comune di Cavallino Treperti al Fg. 20 Particella 23 Sub. 5, in forza del provvedimento datato 4 luglio 2018 rep. n. 1665/11918 dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80.000 in data 23/04/2014/63575; Note: In data 23 aprile 2014 ai nn.10158/1403, a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige, Società per Azioni veniva iscritta ipoteca contro l carico del solo immobile identificato al fg. 20 mapp. 23, sub. 5 del Comune di Cavallino Treperti.

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a in data 20/03/2019 ai nn. /1689 dell'Ufficio Giudiziario di Venezia;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €369.159,00

Identificativo Lotto: 002 - Negozio con magazzino

Corpo Negozio con magazzino interrato: Cavallino Treperti (VE) CAP: 30013 frazione: Cà di Valle, Via Fausta n. 359



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2019/1689

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€484.203,00**

Sommario

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;

Pag. 5

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



OMISSIS DA PAG. 8 A PAG. 19

PROGETTI VARI RECUPERATI
VALORI OMI E BORSINO IMMOBILIARE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: SI

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al piano Primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano primo: 1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento al piano primo: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 20, particella 23, subalterno 5, indirizzo via Fausta n. 359, piano T- S1, comune Cavallino Treporti, sezione censuaria M308, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 249mq, rendita € 801.02
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 369.159,00€

Lotto: 002 - Negozio con magazzino

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

Sul ripristino della continuità delle trascrizioni, a seguito della segnalazione di difetto di continuità indicato dal CTU, si è provveduto al ripristino degli atti. Sulla questione sollevata dal CTU riguardo la titolarità dei beni pignorati, con nota del 25/05/2021 si è spiegato la titolarità del pignoramento.

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/i:

OMISSIS Codice fiscale: OMISSIS

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il negozio con il magazzino si trova a Cà di Valle, frazione del Comune di Cavallino-Treporti (VE), al piano terra/interrato del Condominio Alexander lungo via Fausta N. 359. il negozio è orientato a Sud/est e lungo via Fausta, ma arretrato rispetto alla strada di circa 8-10 metri

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Locale nel periodo invernale e sostenuto nel periodo estivo con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (La farmacia più vicina si trova ad un paio di chilometri), asilo per i bambini (Anche l'asilo si trova nel centro storico di Cavallino), supermercati (Ci sono diversi supermercati in zona ben forniti), Ospedale (L'ospedale di riferimento è quello di Jesolo. Si trova a circa 20 minuti di strada)

Caratteristiche zone limitrofe: La zona pur essendo residenziale, si trova in un comune in cui dell'ambiente rurale, paesaggistico e naturalistico ne ha fatto il suo cavallo di battaglia.

Importanti centri limitrofi: Il centro limitrofo più importante è sicuramente Venezia a cui si può arrivare prendendo il vaporetto a Punta Sabbioni.

Attrazioni paesaggistiche: Le attrazioni paesaggistiche più importanti sono sicuramente la laguna.

Attrazioni storiche: Le attrazioni storiche si possono ricondurre alla Città di Venezia, anche se in questi ultimi anni, il comune di Cavallino ha sistemato alcune fortezze militari usate durante la grande guerra. .

Principali collegamenti pubblici: Venezia 20 minuti di auto e 30 minuti di vaporetto.

Identificativo corpo: Negozio con magazzino interrato.

Negozio [N] sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cà di Valle, Via Fausta n. 359

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 20, particella 23, subalterno 1, indirizzo via Fausta n. 359, piano Terra, comune Cavallino Treporti, categoria C/1°, classe 6, consistenza 295, superficie 330, rendita € 7556

Derivante da: Atto del 18/04/2016 Pubblico Ufficiale TERRACINA VALERIA Sede San Donà di



Piave (Ve), Repertorio n. 17812 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8435. 1/2016 Reparto PI di Venezia in atti dal 26/04/2016

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22173/437/612/74

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 14232/459/77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 7671/36150/33/80

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: 44479/2936v/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione edilizia in sanatoria a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico della Ripartizione Edilizia Privata

Oggetto: nuova costruzione

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno del magazzino interrato, tra le scaffalature è stata creata una parete divisoria in legno, sostenuta a terra e sul solaio con degli angolari metallici e viti per dividere il magazzino in due parti lungo l'asse nord-sud: il primo per mero deposito/esposizione del materiale di rifornimento del negozio; il secondo, più piccolo, per eseguire piccole riparazioni o sistemazioni che si rendevano necessarie in negozio. Questo "setto" in legno truciolare, è munito di porta in modo che questi due spazi siano completamente divisi. La formazione di una parete così fatta, se fosse stata presentata pratica edilizia prima dell'esecuzione dei lavori, sarebbe stata autorizzata senza alcuna difficoltà. Di fatto però lo stato attuale del magazzino non risponde a quello autorizzato e anche la scheda catastale risulta essere priva di



questa parete divisoria. Le strade da percorrere, ora possono essere due: la prima strada è quella di presentare una pratica edilizia per sanare l'irregolarità, con un costo di circa 2000 euro.; la seconda strada potrebbe essere quella dello smontaggio della parete in legno. Se si ipotizza che per lo smontaggio, il carico, il trasporto, lo smaltimento del materiale potrebbero bastare otto ore lavorative di 2 operai e un camion per il trasporto in discarica autorizzata - $2 \times 8 \times 40 \text{€}/\text{h} = 640 \text{€}$ nolo a caldo di camion per due ore €120. Totale spesa complessiva per rimuovere la parete € 760 .
 Conviene, economicamente, ripristinare lo stato dei luoghi eliminando la parete in legno.
 Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato
 Ripristino dello stato autorizzato: € 760,00
 Oneri Totali: € 760,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 43 del 23 luglio 2013
Zona omogenea:	Residenziale consolidata
Norme tecniche di attuazione:	Zone B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature. Comprendono le maglie urbane esterne alle Zone A, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazioni prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze; - uffici privati e studi professionali; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; - agenzie di credito e assicurazioni; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; - ristoranti, bar ed attività ricreative. Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G.. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in



vigore delle presenti norme, ovvero entro lo stesso termine devono essere eliminate le condizioni di incompatibilità. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico ed edilizio; - ristrutturazione edilizia e ricostruzione; - nuova costruzione ed ampliamento. Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 mc/mq. - Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq. - Altezza massima H max = 11,00 m. - Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra - Arretramento dal filo stradale: secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C., da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento. Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti secondo quanto stabilito dall'art. 5 del R.E.. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine. Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata. Nel caso di intervento su immobili esistenti, a piano terra che presentino carattere d'incompletezza (2), ed al fine di dare continuità alle cortine stradali, è consentita comunque la sopraelevazione al solo primo piano con una superficie che non potrà superare il 70% di quella esistente al P.T.. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

59 Per le Zone B 1 ove l'area di intervento fosse compresa nell'ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/80) con impegno all'attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente



	efficace, le progettazioni potranno conformarsi alle norme ed alle configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative. Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a quella strumentazione.
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:	IF= 4,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	RC= 0.70 mq/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax= 11,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozio [N] di cui al punto Negozio con magazzino interrato

Il negozio si trova a Cà di Valle, frazione del Comune di Cavallino Treponti (Ve), in via Fausta n. 359, presso il Condominio Alexander ed è posizionato al piano terra e P-1 con orientamento sud - sud/ovest. Le vetrine del negozio sono orientate lungo via Fausta, ma sono distanti circa 8-10 metri dal ciglio stradale. L'immobile si presenta con finiture tipiche del periodo in cui è stato realizzato. Gli infissi che costituiscono



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità**
 dell'impianto e la sezione dei cavi utilizzati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un negozio con magazzino interrato a Cà di Valle, frazione del Comune di Cavallino -Treporti, posizionato al piano terra di un condominio lungo via Fausta. Il negozio dispone di 9 facciate di cui solo 6 solo visibili dalla strada principale perché le altre si vedono solo entrando nel parcheggio condominiale. Le vetrine confinano con il marciapiede condominiale. Lo spazio tra il marciapiede e l'aiuola che confina con via Fausta non è del negozio bensì di un'altra proprietà. Questo impedisce, di fatto, di poter esporre merce al di fuori delle vetrine. Il negozio dispone anche di un grande magazzino al piano interrato a cui si accede tramite una scala, direttamente dal negozio, oppure tramite la rampa per l'autorimessa posta a nord dell'edificio. L'immobile si presenta con finiture, infissi e pavimentazione tipiche del periodo in cui è stato realizzato e necessiterebbe di una ristrutturazione complessiva. Il riscaldamento - raffrescamento avviene con pompa di calore. Non c'è stato modo di verificare se la macchina utilizzata sia stata correttamente dimensionata per i volumi esistenti.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio con magazzino interrato	sup lorda di pavimento	0	330,00	1,00	330,00	€ 1.480,00
			330,00		330,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/09/2014 al 18/04/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Identificativo corpo: Negozio con magazzino interrato

Negozio [N] sito in Cavallino Treporti (VE), Via Fausta n. 359 Altro , con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2007

Registrato a Poerdenone il 13/04/2007 ai nn.1068

Note: Uno dei fratelli della Signora Lorenza Lazzarini, aveva stipulato un contratto d'affitto di ramo d'azienda con

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:

Nessuna.

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2019/1689

6.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1590

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Preventivo per la gestione ordinaria 01.04.2021 al 31.03.2022: **1.585,00 €**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 11071,04 euro.

Millesimi di proprietà: Negozio: 115.2547 millesimi Magazzino: 87,1079 millesimi.

Totale complessivo dei millesimi del negozio con il magazzino: 202,3626 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di cavallino Treporti;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Parametri medi di zona per il comune di Cavallino/Treporti, nel periodo -1° semestre 2021 - . negozio, stato conservativo "Ottimo". valore id mercato 2000- 2500 €/mq

8.3. Valutazione corpi:

Negozi con magazzino interrato. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 488.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio con magazzino interrato	330,00	€ 1.480,00	€ 488.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 488.400,00
Valore corpo	€ 488.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 488.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 488.400,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi con magazzino interrato	Negozi [N]	330,00	€ 488.400,00	€ 488.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.143,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 760,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Negozi con magazzino interrato

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 484.203,00
---	--------------



8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: **Negoziato con magazzino interrato**

Attestazione Prestazione Energetica: **Non presente**

Indice di prestazione energetica: **/**

Note Indice di prestazione energetica: **/**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Sono gli stessi allegati del del lotto 001

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: **Si**

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Negoziato con magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Negoziato con magazzino interrato: 1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Negoziato con magazzino interrato: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 20, particella 23, subalterno 1, indirizzo via Fausta n. 359, piano Terra, comune Cavallino Treponti, categoria C/1°, classe 6, consistenza 295, superficie 330, rendita € 7556
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 484.203,00€

Data generazione:



28-02-2022 17:02

L'Esperto alla stima
Architetto Danilo Balduit

