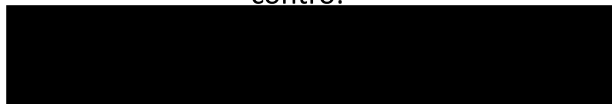

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Soc. Coop Per Azioni**

contro:



N° Gen. Rep. **367/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2020 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 1

IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO,

Lotto 2

MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO

Lotto 3

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA,

Lotto 4

**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI
(per la quota di 1/3)**

Esperto alla stima: Arch. Chiara Scapin
Codice fiscale: SCPCHR64S53F904B
Studio in: VIA MONTE SANTO 9/A
30036 SANTA MARIA DI SALA
Telefono: 041487122
Email: scapin@desarchi.it
Pec: chiara.scapin@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Cornarotta - ROBEGANO - Salzano (VE) - 30030

Descrizione generica:

il compendio di cui alla presente procedura è costituito da immobile suddiviso in due unità non residenziali di cui la prima attualmente destinata a deposito e commercio di prodotti ittici (**lotto 1**), la seconda, allo stato di grezzo, destinata a deposito agricolo (**lotto 2**), posti su terreno di pertinenza comune di 4530 mq. parzialmente destinato a parcheggio sito in via Cornarotta (ingresso nei pressi del civico 48) e da due unità residenziali autonome con annessi locali accessori (**lotti 3 e 4**) posti al civico 14 e 14/a della stessa via che collega il comune di Salzano con il comune di Scorzè, località Robegano.

Identificativo Lotto: 001

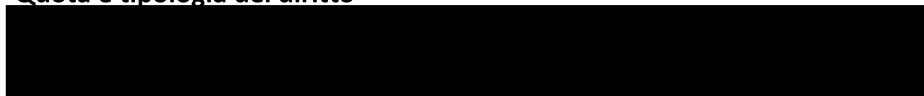
IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO

Corpo

IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO:

frazione: SALZANO/ROBEGANO, via Cornarotta

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- **PIGNORAMENTO** a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA in data 10/09/2019 ai nn. 5328/2019

iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/10/2019 ai nn. 43307/27713;

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000;

A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 13/09/2005 ai nn. 16311;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 20/09/2005 ai nn. 44465/12148

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000;

A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 21/05/2007 ai nn. 19174;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 24/05/2007 ai nn. 26877/6914

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di EQUITALIA SPA



contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
Importo ipoteca: € 90126,20; Importo capitale: € 45063,10;
A rogito di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE in data 25/08/2016 ai nn. 988/11916;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 26/08/2016 ai nn. 30034/5515

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di EQUITALIA SPA
contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
Importo ipoteca: € 125513,10; Importo capitale: € 62756,55;
A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 06/11/2017 ai nn. 1495/11917;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 08/11/2017 ai nn. 43312/7464

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017;
Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42;
A rogito di GIUDICE DI PACE in data 18/09/2017 ai nn. 2695/2017;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.975,00
--	---------------------



Identificativo Lotto: 002
MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO

Corpo

MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO:

frazione: SALZANO/ROBEGANO, via Cornarotta

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Gravami e Oneri

- **PIGNORAMENTO** a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A.
contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA in data 10/09/2019 ai nn. 5328/2019

iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/10/2019 ai nn. 43307/27713;

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO
contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000;

A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 13/09/2005 ai nn. 16311;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 20/09/2005 ai nn. 44465/12148

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO
contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000;

A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 21/05/2007 ai nn. 19174;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 24/05/2007 ai nn. 26877/6914

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di EQUITALIA SPA
contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 90126,20; Importo capitale: € 45063,10;

A rogito di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE in data 25/08/2016 ai nn. 988/11916;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 26/08/2016 ai nn. 30034/5515

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di EQUITALIA SPA
contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 125513,10; Importo capitale: € 62756,55;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 06/11/2017 ai nn. 1495/11917;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 08/11/2017 ai nn. 43312/7464

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di [REDACTED]



contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017;

Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42;

A rogito di GIUDICE DI PACE in data 18/09/2017 ai nn. 2695/2017;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.575,00
---	--------------------



Bene:

via Cornarotta 14/14a - ROBEGANO - Salzano (VE) - 30030

Identificativo Lotto: 003

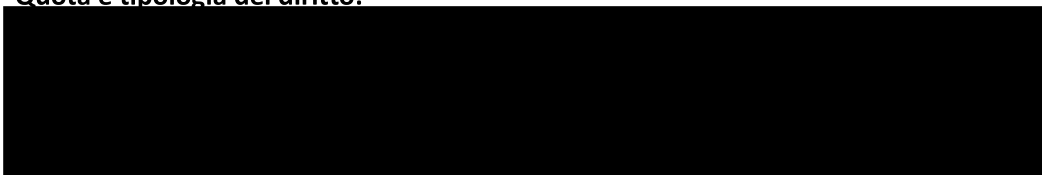
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA

Corpo

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA:

frazione: SALZANO/ROBEGANO, via Cornarotta 14

Quota e tipologia del diritto:



Gravami e Oneri

- **PIGNORAMENTO** a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA in data 10/09/2019 ai nn. 5328/2019

iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/10/2019 ai nn. 43307/27713;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017;

Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42; A rogito di GIUDICE DI PACE in data

18/09/2017 ai nn. 2695/2017; Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva

a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A

contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 380000,00; Importo capitale: € 366944,88;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 04/12/2017 ai nn. 12228/2017;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 05/12/2017 ai nn. 46742/8146

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.360,50
---	---------------------

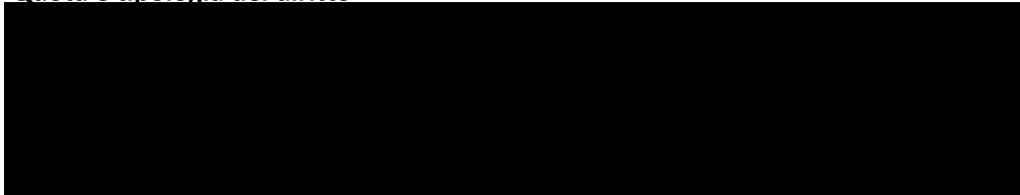


Identificativo Lotto: 004
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI
(per la quota di 1/3)

Corpo

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3): frazione:
SALZANO/ROBEGANO, via Cornarotta 14

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



Gravami e Oneri

- **PIGNORAMENTO** a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A.
contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA in data 10/09/2019 ai nn. 5328/2019

iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/10/2019 ai nn. 43307/27713;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** annotata a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017;
Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42; A rogito di GIUDICE DI PACE in data
18/09/2017 ai nn. 2695/2017; Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva
a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A
contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 380000,00; Importo capitale: € 366944,88;
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 04/12/2017 ai nn. 12228/2017;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 05/12/2017 ai nn. 46742/8146

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.849,67
---	--------------------



Sommario

Riassunto Perizia	pg. 2/4/6/7
Sommario	pg. 8
Quesito	pg. 9
Risposta al primo punto del quesito	pg. 11/23/35/47
Risposta al secondo punto del quesito	pg. 11/23/35/47
Risposta al terzo punto del quesito	pg. 11/23/35/47
Risposta al quarto punto del quesito	pg. 12/24/36/49
Risposta al quinto punto del quesito	pg. 17/29/41/54
Risposta al sesto punto del quesito	pg. 18/29/41/54
Risposta al settimo punto del quesito	pg. 19/31/42/55
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg. 20/31/43/55
Risposta al nono punto del quesito	pg. 21/33/45/57
Risposta al decimo punto del quesito	pg. 22/33/45/57
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg. 22/33/45/58
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg. 22/33/45/58



Quesito

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'inedoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando 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;

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;

Pag. 9



10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Salzano (VE)**
Località/Frazione **SALZANO/ROBEGANO**
via Cornarotta

Lotto: 001 - IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzione est di capannone edificato a doppia campata attualmente destinato al deposito e al commercio di prodotti ittici. L'immobile si situa in area agricola, su lotto di complessivi mq. 4530 ed ha accesso mediante stradina asfaltata da via Cornarotta, all'altezza del civico 48. Ha conformazione regolare di ml. 25.00 di lunghezza per una larghezza lorda di ml. 12.00, con un'altezza media di circa ml. 6.50, sviluppando una superficie coperta di 300 mq.

La struttura risulta parzialmente prefabbricata con travi a boomerang e pannelli di copertura in c.a.p. su struttura portante preesistente, con serramenti in alluminio e pavimentazioni in liscia di cemento.

L'accesso avviene da sud mediante un unico portone con tipologia a scorrere realizzato con struttura in alluminio.

Antistante l'edificio, sullo scoperto comune con l'unità limitrofa è stata creata un'area pavimentata in liscia di cemento quale percorso di manovra e parcheggio.

Attualmente l'immobile risulta privo delle partizioni interne che avrebbero dovuto costituire gli uffici, i bagni e gli spogliatoi come previsti dai titoli edilizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi riservati all'attività.

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

Servizi offerti dalla zona: vicinanza all'area industriale di Scorzè (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



Importanti centri limitrofi: Scorzè/Salzano.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Salzano/Robegano 2,5 Km, bus per Treviso/Pavova da Scorzè 2,5 km

Identificativo corpo: IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: SALZANO/ROBEGANO, via Cornarotta

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 1, particella 1244, subalterno 2,
indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria D/8, rendita € € 2354,00

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
in fase di sopralluogo è emerso che l'immobile è privo dei locali interni individuati nella scheda catastale come spogliatoio, ufficio , w.c./docce, locali riscontrabili anche nel titolo autorizzativo finale. L'irregolarità dovrà essere considerata alla luce della situazione conformativa edilizia.

Regolarizzabili mediante: redazione di nuova scheda catastale
rilievo e redazione di nuova scheda catastale : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 36 DEL 2.4.1994

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 27/07/1993 al n. di prot. 10437



Numero pratica: C.E.50 DEL 7.3.1996

Intestazione:
[REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE A SANATORIA

Per lavori: PROGETTO PER VARIANTE A CONSUNTIVO - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO AGRICOLO

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/1996 al n. di prot. 1882

Abitabilità/agibilità in data 16/07/1996 al n. di prot. 46

Numero pratica: P.D.C. 170/S DEL 6.12.2007

Intestazione:
[REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: AMPLIAMENTO A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERA DA ANNESSO AGRICOLO A DEPOSITO E COMMERCIO PRODOTTI ITTICI

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 22847

Numero pratica: P.D.C. 49 DEL 1.8.2013

Intestazione:
[REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ULTIMAZIONE OPERE

Presentazione in data 22/12/2012 al n. di prot. 19615

Numero pratica: P.D.C. 15 DEL 4.3.2004

Intestazione:
[REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO

Oggetto: AMPLIAMENTO

Presentazione in data 02/07/2003 al n. di prot. 14221

Numero pratica: DIA N. 23132 DEL 10-12-2008

Intestazione:
[REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: ULTIMAZIONE OPERE E VARIANTE

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2008 al n. di prot. 23132

Numero pratica: D.I.A. N. 6746 DEL 4-4-2008

Intestazione:
[REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'



Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRORDINARIA
 Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 6746

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità non risulta conforme ai titoli autorizzativi, mancano infatti i locali accessori necessari alla conduzione dell'attività. Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità necessita quanto meno la realizzazione di un w.c., anche se l'attività viene dichiarata quale deposito con presenza saltuaria di addetti. Sarà quindi necessario prevedere l'inoltro di una pratica SCIA per ultimazione opere se si desidera mantenere la struttura accessoria prevista.

Regolarizzabili mediante: realizzazione dei locali accessori autorizzati e non realizzati
 realizzazione dei locali accessori mancanti: € 13.500,00
 redazione pratica SCIA per ultimazione opere/e o variante e diritti: € 1.500,00
 pratica di richiesta di autorizzazione allo scarico: € 600,00

Oneri Totali: € 15.600,00

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

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.V.G.R. N. 3150 DEL 14.09.1999 e succ.
Zona omogenea:	sottozona Agricola "E2"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.8 N.T.A per le ZONE AGRICOLE SOTTOZONA E2</p> <p>1. In tali Sottozone sono consentiti i seguenti interventi: A) La manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001. B) La demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici e di tutela della pubblica incolumità secondo le modalità di cui all'art. 13, comma 9.2. C) Gli ampliamenti per una sola volta di case di abitazione che alla data di entrata in vigore della L.R.V. 4/2008 (02/07/2008) risultano essere già case di abitazione in possesso del certificato di agibilità, qualora non si sia già usufruito di</p>

Pag. 14

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
 VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
 TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



ampliamenti ai sensi della ex L.R. 24/85, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche se condonato, di mc 800, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole. Per gli usi agro-turistici, l'ampliamento è ammesso, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche se condonato, di mc 1.200, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole.

D) Gli interventi sugli edifici esistenti in fregio alle strade e alle zone umide secondo le modalità riportate all'art. 15. E) La costruzione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc nel rispetto di quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 44 e dell'art. 45 della L.R.V. 11/2004. F) La costruzione di strutture agricole produttive (annessi agricoli) con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R.V. 11/2004. Pagina N. 6 G) La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi ed altri insediamenti produttivi agricoli, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 8 e 9, della L.R.V. 11/2004. H) La costruzione di serre mobili e fisse, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 6, della L.R.V. 11/2004 e nella D.G.R. 3/02/2010 n. 172. I) L'applicazione di tende, l'installazione, nell'area di pertinenza dell'abitazione, di pergolati e impianti tecnici.

2. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti fisici del fondo rustico che garantiscano il minimo spreco di territorio agricolo. 3. Per infrastrutture tecniche e piccoli impianti tecnici valgono le norme vigenti per ciascun settore specifico; in ogni caso le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a mt 5,00 salvo distanze maggiori disposte dal D.M. 1.4.68, n° 1404 e dal Nuovo Codice della Strada. 4. Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di nuova edificazione (escluso l'ampliamento fino a 800 mc. Previsto dall'art. 44, comma 5, della L.R.V. 11/2004), è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale vincolo decade solamente a seguito di variante allo strumento urbanistico interessante la zona.



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:	non previsti
Rapporto di copertura:	non previsto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO**

L'unità immobiliare ricompresa nella presente procedura, è censita catastalmente al foglio 1 del comune di Salzano, particella 1244, subalterno 2 ed individua la porzione est di un capannone attualmente destinato al deposito e commercio di prodotti ittici. L'unità fa parte di una struttura più ampia comprendente due unità simili strutturate in linea. l'immobile si situa in zona agricola, è stato edificato originariamente come magazzino agricolo poi convertito in commerciale a servizio dell'attività dei proprietari.

Strutturalmente l'immobile è costituito da un unico vano delle dimensioni di ml. 25x12 ad unica campata con un'altezza interna media di ml. 6,50 circa ed una superficie netta di circa 283 mq. Strutturalmente l'edificio presenta alzati in laterizio intonacato e copertura a due falde costituita da travi a boomerang e piastre prefabbricate in c.a.p. di copertura. Le pavimentazioni sono trattate a cemento liscio con spolvero superficiale di quarzo superficiale e i serramenti sono stati realizzati in alluminio. L'immobile non presenta partizioni interne, ne locali accessori a servizio e necessari per qualsivoglia attività, in difformità a quanto autorizzato. L'edificio insiste su area comune di 4530 mq. in parte destinata a parcheggio e pavimentata in liscio di cemento.

Alla proprietà si accede da via Cornarotta mediante stradina asfaltata parzialmente insistente su servitù di passaggio. L'unità è dotata di impianto elettrico. Sul lotto di pertinenza corre parzialmente una linea elettrica di alta tensione che potrebbe limitare la fruibilità degli edifici. L'edificio non dispone di certificato di agibilità rilasciato dopo gli interventi più recenti.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **300,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007



ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile versa attualmente in uno stato di manutenzione sufficiente, sarà comunque necessario ai fini della nuova agibilità, obbligatoria ai fini della conduzione, dotarlo, oltre che di nuova agibilità, dei locali di servizio e w.c. e di autorizzazione allo scarico per detti locali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza sono state considerate le superfici lorde dell'immobile. L'unità si sviluppa su un unico piano di mq.300 su un lotto pertinenziale comune al sub. 3 di 4530 mq., parzialmente pavimentato. Relativamente al calcolo del valore unitario si è invece considerato il grado di finitura dell'immobile, la mancanza dei locali di servizio necessari alla conduzione di una qualsiasi attività anche con presenza saltuaria di persone.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
deposito/commerciale	Sup. lorda di pavimento	300,00	1,00	300,00	€ 420,00
		300,00		300,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Salzano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di ATTO DI STRALCIO E COMPRAVENDITA -

a rogito di FRANCESCO PASCUCCI , in data 30/12/1992, ai nn. 50521;



A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 13/09/2005 ai nn. 16311;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 20/09/2005 ai nn. 44465/12148

IPOTECA VOLONTARIA annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ;
A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 21/05/2007 ai nn. 19174;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 24/05/2007 ai nn. 26877/6914

IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di EQUITALIA SPA
contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
Importo ipoteca: € 90126,20; Importo capitale: € 45063,10 ;
A rogito di EQUITALIA SERVIZIZ RISCOSSIONE in data 25/08/2016 ai nn. 988/11916;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 26/08/2016 ai nn. 30034/5515

IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di EQUITALIA SPA
contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
Importo ipoteca: € 125513,10; Importo capitale: € 62756,55 ;
A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 06/11/2017 ai nn. 1495/11917;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 08/11/2017 ai nn. 43312/7464

IPOTECA GIUDIZIALE annotata a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017 ;
Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42 ;
A rogito di GIUDICE DI PACE in data 18/09/2017 ai nn. 2695/2017;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi punto 6.1.1

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: l'immobile non è costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'immobile non è costituito in condominio - 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: =====.



Millesimi di proprietà: /

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:

non presenti per quanto verificabile

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

L'edificio è stato realizzato negli anni '90 come magazzino agricolo e ampliato nel 2004, si situa in area agricola quindi di fatto priva dei servizi che dovrebbero necessitare ad un immobile per attività produttiva/commerciale quale esso risulta.

Per la stima dell'immobile de quo si è ritenuto pertanto di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con beni aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa area ovvero in aree limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato, attraverso l'analisi di atti per il trasferimento di immobili compravenduti nella stessa zona in tempi recenti (comparabili) aventi stesse caratteristiche e applicando i necessari abbattimenti, raffrontati, stante la scarsità di compravendite riscontrate per la zona e per immobili simili, con i prezzi desunti per pari immobili dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SALZANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona /

Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500/700€ mq.

8.3. Valutazione corpi:

IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito/commerciale	300,00	€ 420,00	€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.000,00
Valore corpo			€ 126.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.000,00

Pag. 20

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729

VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA

TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it

Valore di stima

€ 126.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	300,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 16.100,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di unità immobiliare funzionalmente autonoma, pertanto non si vede la possibilità di ulteriore frazionamento in lotti

Costi di cancellazione oneri e formalità:**IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 545,00*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 722,00*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00*

* L'importo effettivo per la cancellazione delle formalità dovrà essere effettuato al momento della richiesta di cancellazione in rapporto agli importi maturati anche a seguito dell'applicazione degli interessi.

Totale costi di cancellazione:**€ 1.925,00****8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 107.975,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO****Attestazione Prestazione Energetica:**

Presente

Indice di prestazione energetica:

F

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritti e quota
IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO	€ 107.975,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc. 1) Documentazione anagrafica
 doc. 2) Visura camerale
 doc. 3) Documentazione Catastale: planimetria
 doc. 4) Documentazione Catastale: visure
 doc. 5) Estratto Mappa
 doc. 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
 doc. 7) Titoli Edilizi Abilitativi dell'intervento
 doc. 8) Ispezioni Ipotecarie
 doc. 9) Documentazione Fotografica
 doc. 10) Documentazione Agenzia delle Entrate attestante presenza contratti d'affitto
 doc. 11) Comunicazioni dell'U.T. del comune di Salzano relativamente alla mancanza presso l'Archivio dei titoli edilizi in sanatoria rilasciati.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

la vendita è soggetto a IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO: 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO E COMMERCIO: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 1, particella 1244, subalterno 2, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria D/8, rendita € € 2354,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 107.975,00€



Lotto: 002 - MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzione ovest di capannone edificato a doppia campata attualmente allo stato di grezzo. L'immobile si situa in area agricola, su lotto di complessivi mq. 4530 ed ha accesso mediante stradina asfaltata da via Cornarotta, all'altezza del civico 48; ha conformazione regolare di ml. 25.00 di lunghezza per una larghezza lorda di ml. 12.60, ed un'altezza media autorizzata di circa ml. 6.37, sviluppando una superficie coperta di 315 mq.

La struttura è del tipo prefabbricato, con pilastri, travi a boomerang e pannelli di copertura in c.a.p. e serramenti perimetrali in alluminio. Non è stata ancora realizzata la pavimentazione e le finiture interne.

L'accesso avviene da sud mediante un unico portone con tipologia a scorrere realizzato con struttura in alluminio. Antistante l'edificio, sullo scoperto comune con l'unità limitrofa (lotto 1) è stata creata un'area pavimentata in cemento destinata ad area di manovra e parcheggio.

Attualmente l'immobile risulta allo stato di grezzo con partizioni interne costituenti i locali di servizio intonacate e parzialmente dotato di impianti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi riservati all'attività.

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

Servizi offerti dalla zona: vicinanza all'area industriale di Scorzè (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Scorzè/Salzano.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Salzano/Robegano 2,5 Km, bus per Treviso/Pavova da Scorzè 2,5 km



Identificativo corpo: MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO.

Bene futuro [F] sito in frazione: ROBEGANO, via Cornarotta

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 1, particella 1244, subalterno 3, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria in corso di costruzione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 36 DEL 2.4.1994

Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO AGRICOLO

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 27/07/1993 al n. di prot. 10437

Numero pratica: C.E.50 DEL 7.3.1996

Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE A SANATORIA

Per lavori: PROGETTO PER VARIANTE A CONSUNTIVO - FABBRICATO AD USO MAGAZZINO AGRICOLO

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/1996 al n. di prot. 1882

Numero pratica: P.D.C. 170/S DEL 6.12.2007

Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: AMPLIAMENTO A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERA DA ANNESSO AGRICOLO A DEPOSITO E COMMERCIO PRODOTTI ITTICI

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 22847



Numero pratica: P.D.C. 49 DEL 1.8.2013
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: ULTIMAZIONE OPERE
 Presentazione in data 22/12/2012 al n. di prot. 19615

Numero pratica: P.D.C. 15 DEL 4.3.2004
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO
 Oggetto: AMPLIAMENTO
 Presentazione in data 02/07/2003 al n. di prot. 14221

Numero pratica: DIA N. 23132 DEL 10-12-2008
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
 Per lavori: ULTIMAZIONE OPERE E VARIANTE
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 10/12/2008 al n. di prot. 23132

Numero pratica: D.I.A. N. 6746 DEL 4-4-2008
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
 Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 6746

4.1.1 Conformità edilizia:

L'edificio si trova allo stato di grezzo con strutture compatibili con lo stato autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Ai fini della prosecuzione dei lavori di finitura per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile sarà necessario provvedere, oltre al completamento dei lavori, alla redazione di pratica SCIA per ultimazione opere.

Il costo indicativo per detta pratica è di € 1500,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.V.G.R. N. 3150 DEL 14.09.1999 e succ.



Zona omogenea:	sottozona Agricola "E2"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.8 N.T.A per le zone agricole del P.R.G.</p> <p>SOTTOZONA E2</p> <p>1. In tali Sottozone sono consentiti i seguenti interventi: A) La manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001. B) La demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici e di tutela della pubblica incolumità secondo le modalità di cui all'art. 13, comma 9.2. C) Gli ampliamenti per una sola volta di case di abitazione che alla data di entrata in vigore della L.R.V. 4/2008 (02/07/2008) risultano essere già case di abitazione in possesso del certificato di agibilità, qualora non si sia già usufruito di ampliamenti ai sensi della ex L.R. 24/85, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche se condonato, di mc 800, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole. Per gli usi agro-turistici, l'ampliamento è ammesso, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche se condonato, di mc 1.200, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole. D) Gli interventi sugli edifici esistenti in fregio alle strade e alle zone umide secondo le modalità riportate all'art. 15. E) La costruzione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc nel rispetto di quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 44 e dell'art. 45 della L.R.V. 11/2004. F) La costruzione di strutture agricole produttive (annessi agricoli) con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R.V. 11/2004. Pagina N. 6 G) La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi ed altri insediamenti produttivi agricoli, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 8 e 9, della L.R.V. 11/2004. H) La costruzione di serre mobili e fisse, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 6, della L.R.V. 11/2004 e nella D.G.R. 3/02/2010 n. 172. I) L'applicazione di tende, l'installazione, nell'area di pertinenza dell'abitazione, di pergolati e impianti tecnici.</p> <p>2. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti fisici del</p>



	fondo rustico che garantiscano il minimo spreco di territorio agricolo. 3. Per infrastrutture tecniche e piccoli impianti tecnici valgono le norme vigenti per ciascun settore specifico; in ogni caso le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a mt 5,00 salvo distanze maggiori disposte dal D.M. 1.4.68, n° 1404 e dal Nuovo Codice della Strada. 4. Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di nuova edificazione (escluso l'ampliamento fino a 800 mc. Previsto dall'art. 44, comma 5, della L.R.V. 11/2004), è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale vincolo decade solamente a seguito di variante allo strumento urbanistico interessante la zona.
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:	non previsti
Rapporto di copertura:	non previsto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO

L'unità immobiliare destinata a deposito agricolo ricompresa nella presente procedura, è censita catastalmente al foglio 1 del comune di Salzano, particella 1244, subalterno 3, ed individua la porzione ovest di un capannone a doppia campata comprendente due unità simili strutturate in linea.

Attualmente l'unità si trova allo stato di grezzo, ha dimensioni al lordo dei muri di ml. 12,60x25,00 per un'altezza media interna prevista di ml. 6,50 ed è conformata in un unico vano realizzato con strutture prefabbricate in c.a., pilastri tamponati da murature in laterizio intonato e copertura a due falde costituita da travi a boomerang e piastre prefabbricate in c.a.p..

Pag. 27

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



Internamente l'immobile si presenta allo stato di grezzo, con strutture che riportano i segni dell'incendio subito alla fine degli anni 2000 dalla porzione confinante, dotato di locali destinati a servizi e w.c. anch'essi allo stato di grezzo e parzialmente dotati di impianti; i serramenti sono realizzati in alluminio, la pavimentazione è allo stato grezzo.

L'edificio insiste su area comune di 4530 mq. in parte destinata a parcheggio e pavimentata in lisciata di cemento.

Alla proprietà si accede da via Cornarotta mediante stradina asfaltata parzialmente insistente su servitù di passaggio.

L'unità è dotata di impianto di depurazione delle acque nere.

Sul lotto di pertinenza corre parzialmente una linea elettrica di alta tensione che potrebbe limitare la fruibilità degli edifici. L'edificio non essendo completato non dispone di certificato di agibilità.

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **315,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile versa attualmente in uno stato di manutenzione mediocre, sarà comunque necessario bonificarlo dei residui dell'incendio subito negli anni 2000 dalla porzione attigua che hanno interessato le strutture di copertura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza sono state considerate le superfici lorde dell'immobile. L'unità si sviluppa su un unico piano di mq.315 su un lotto pertinenziale comune al sub. 2 di 4530 mq., parzialmente pavimentato. Relativamente al calcolo del valore unitario si è invece considerato il grado di grezzo dell'immobile, la posizione, lo stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito agricolo al grezzo	sup lorda di pavimento	315,00	1,00	315,00	€ 300,00
		315,00		315,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Salzano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

██████████ dal 30/12/1992 al 30/11/2004 .

In forza di ATTO DI STRALCIO E COMPRAVENDITA -

a rogito di FRANCESCO PASCUCCI , in data 30/12/1992, ai nn. 50521;

trascritto a PADOVA, in data 18/01/1993, ai nn. 1404/976.

██████████ dal 30/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di Atto di Compravendita -

a rogito di GIORGIO MERONE, in data 30/11/2004, ai nn. 141200;

trascritto a PADOVA , in data 06/12/2004, ai nn. 54785/31151.

Identificativo corpo:

MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO

Bene futuro [F] sito in Salzano (VE), via Cornarotta

Occupato da ██████████ in forza di contratto d'affitto d'azienda

Registrato a Venezia al n. 14944 del 23.11.2017

Note:

l'immobile risulta attualmente occupato in forza di affitto d'azienda nel quale che è compreso il godimento dell'immobile destinato a magazzino dell'attività aziendale posseduto dalla parte affittante (art.4) per il quale viene imputato un "canone di godimento" complessivo con l'unità al sub.2 di € 400/mese - ultima rata con scadenza 5 .11.2020 (art. 7) - il contratto di affitto d'azienda ha durata 3 anni a partire dal 1.12.2017 ed è tacitamente prorogabile alla scadenza del 3° anno salvo le previsioni dell'art. 2. (vedi all.)

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:

Pag. 29

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729

VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA

TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



PIGNORAMENTO a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA in data 10/09/2019 ai nn. 5328/2019
iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/10/2019 ai nn. 43307/27713;

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

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

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

IPOTECA VOLONTARIA annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO
contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000;
A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 13/09/2005 ai nn. 16311;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 20/09/2005 ai nn. 44465/12148

IPOTECA VOLONTARIA annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO
contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000;
A rogito di FILIPPO DE CRISTOFARO in data 21/05/2007 ai nn. 19174;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 24/05/2007 ai nn. 26877/6914

IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di EQUITALIA SPA
contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
Importo ipoteca: € 90126,20; Importo capitale: € 45063,10;
A rogito di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE in data 25/08/2016 ai nn. 988/11916;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 26/08/2016 ai nn. 30034/5515

IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di EQUITALIA SPA
contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
Importo ipoteca: € 125513,10; Importo capitale: € 62756,55;
A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 06/11/2017 ai nn. 1495/11917;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 08/11/2017 ai nn. 43312/7464

IPOTECA GIUDIZIALE annotata a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017;
Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42;



A rogito di GIUDICE DI PACE in data 18/09/2017 ai nn. 2695/2017;
 Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi punto 6.1.1

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:

l'immobile non è costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'immobile non è costituito in condominio: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: =====.

Millesimi di proprietà: /

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: non presenti per quanto verificabile

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

L'unità immobiliare che costituisce ampliamento di un deposito agricolo edificato negli anni '90 è stato costruito in forza del P.d.C. rilasciato dal Comune di Salzano col n. 15 del 4.3.2004. Per la stima dell'immobile *de quo* si è ritenuto pertanto di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con beni aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa area ovvero in aree limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato, attraverso l'analisi di atti per il trasferimento di immobili compravenduti nella stessa zona in tempi recenti (comparabili) aventi stesse caratteristiche e applicando i necessari abbattimenti, raffrontati, stante la scarsità di compravendite riscontrate per la zona e per immobili simili, con i prezzi desunti per pari immobili dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.



8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;
 Uffici del registro di VENEZIA;
 Ufficio tecnico di COMUNE DI SALZANO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona /
 Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200/400€ mq.

8.3. Valutazione corpi:**MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito agricolo al grezzo	315,00	€ 300,00	€ 94.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.500,00
Valore corpo			€ 94.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.500,00
Valore di stima			€ 94.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO	Bene futuro [F]	315,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di unità immobiliare funzionalmente autonoma, pertanto non si vede la possibilità di ulteriore frazionamento in lotti

Costi di cancellazione oneri e formalità:**MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 545,00*
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 722,00*



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00*

* L'importo effettivo per la cancellazione delle formalità dovrà essere effettuato al momento della richiesta di cancellazione in rapporto agli importi maturati anche a seguito dell'applicazione degli interessi.

Totale costi di cancellazione: € 1.925,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **92.575,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Per il trasferimento di un bene allo stato di grezzo non è necessaria la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO	€ 92.575,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc. 1) Documentazione anagrafica
- doc. 2) Visura camerale
- doc. 3) Documentazione Catastale: planimetria
- doc. 4) Documentazione Catastale: visure
- doc. 5) Estratto Mappa
- doc. 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- doc. 7) Titoli Edilizi Abilitativi dell'intervento
- doc. 8) Ispezioni Ipotecarie
- doc. 9) Documentazione Fotografica
- doc. 10) Documentazione Agenzia delle Entrate attestante presenza contratti d'affitto
- doc. 11) Comunicazioni dell'U.T. del comune di Salzano relativamente alla mancanza presso l'Archivio dei titoli edilizi in sanatoria rilasciati.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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



Regime fiscale della vendita:

la vendita è soggetto a IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO: 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo MAGAZZINO AGRICOLO AL GREZZO: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 1, particella 1244, subalterno 3, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, CATEGORIA IN CORSO DI COSTRUZIONE
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 92.575,00€



Beni in **Salzano (VE)**
Località/Frazione **SALZANO/ROBEGANO**
via Cornarotta 14

**Lotto: 003 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI,
GARAGES E CANTINA**

Risposta al primo punto del quesito

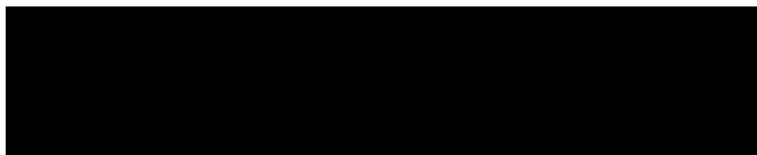
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo e locali accessori a destinazione garages e cantina identificati catastalmente al foglio 1 del comune di Salzano particella 109 subb. 16,17,18,19, posti in via Cornarotta 14 a Salzano/Robegano.

L'immobile si situa in area agricola, lungo la strada che collega Salzano a Scorzè su cui lo stesso prospetta, al limitare ovest della frazione Robegano e dell'area agricola.

L'unità immobiliare dista circa 1,5 km dal centro della frazione dove si trovano i negozi di vicinato e le scuole primarie e a circa 3,5 km dal centro del capoluogo dove sono dislocati i principali uffici pubblici.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Scorzè/Salzano.

Attrazioni paesaggistiche: /



Attrazioni storiche: /

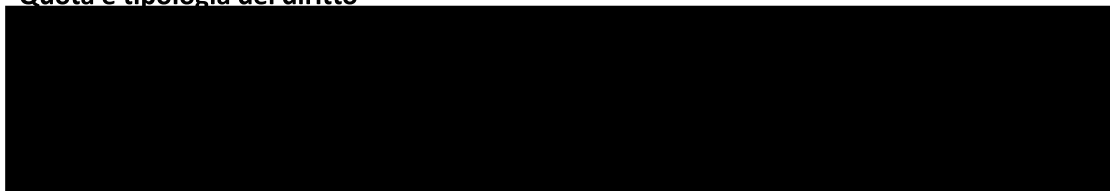
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Salzano/Robegano 2,00 Km, bus per Treviso/Pavova da Scorzè 3,00 km

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: SALZANO/ROBEGANO, via Cornarotta 14

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:



foglio 1, particella 109, subalterno 16, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T-1, comune SALZANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 103/84 escluse aree scoperte, rendita € € 216,91



foglio 1, particella 109, subalterno 17, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T-1, comune SALZANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 73/69 escluse aree scoperte , rendita € € 162,68



foglio 1, particella 109, subalterno 18, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € € 35,53



foglio 1, particella 109, subalterno 19, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € € 35,53

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:

La situazione catastale corrisponde a quanto rilevato dallo stato di fatto, la stessa come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Salzano, costituisce anche riferimento dello stato legittimo dell'immobile non essendo stato reperito l'ultimo titolo abilitativo e la relativa agibilità.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

Pag. 36

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 83 DEL 29-6-1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Presentazione in data 11/01/1988 al n. di prot.

Numero pratica: PRAT. 913 NR. 22 - PRAT. 1343/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA D'ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/1966 al n. di prot. 913/22

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1967 al n. di prot. 913/22

Numero pratica: C.E.S. 134/S/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 28/2/85 L. 47)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E COSTRUZIONE DI DUE MAGAZZINI COMMERCIALI

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 5010

Numero pratica: C.E.S. 136/S**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E COSTRUZIONE GARAGES E ALTRE OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Abitabilità/agibilità in data 29/03/2004 al n. 21

**** L'ufficio tecnico del comune di Salzano non è riuscito a reperire tale pratica per cui ha rilasciato documentazione dichiarando che il titolo di riferimento, ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 380/01 è costituito dalla documentazione catastale necessaria al rilascio dell'agibilità.**

Conformità edilizia:

Per quanto sopra e sulla base della comunicazione del comune di Salzano si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]



Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.V.G.R. N. 3150 DEL 14.09.1999 e succ.
Zona omogenea:	sottozona Agricola "E2"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.8 N.T.A per le Zone Agricole</p> <p>ART. 8 SOTTOZONA E2</p> <p>1. In tali Sottozone sono consentiti i seguenti interventi: A) La manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001. B) La demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici e di tutela della pubblica incolumità secondo le modalità di cui all'art. 13, comma 9.2. C) Gli ampliamenti per una sola volta di case di abitazione che alla data di entrata in vigore della L.R.V. 4/2008 (02/07/2008) risultano essere già case di abitazione in possesso del certificato di agibilità, qualora non si sia già usufruito di ampliamenti ai sensi della ex L.R. 24/85, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche se condonato, di mc 800, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole. Per gli usi agro-turistici, l'ampliamento è ammesso, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche se condonato, di mc 1.200, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole. D) Gli interventi sugli edifici esistenti in fregio alle strade e alle zone umide secondo le modalità riportate all'art. 15. E) La costruzione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc nel rispetto di quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art, 44 e dell'art. 45 della L.R.V. 11/2004. F) La costruzione di strutture agricole produttive (annessi agricoli) con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R.V. 11/2004. Pagina N. 6 G) La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi ed altri insediamenti produttivi agricoli, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 8 e 9, della L.R.V. 11/2004. H) La costruzione di serre mobili e fisse, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 6, della L.R.V. 11/2004 e nella D.G.R. 3/02/2010 n. 172. I) L'applicazione di tende, l'installazione, nell'area di pertinenza</p>



	dell'abitazione, di pergolati e impianti tecnici. 2. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti fisici del fondo rustico che garantiscano il minimo spreco di territorio agricolo. 3. Per infrastrutture tecniche e piccoli impianti tecnici valgono le norme vigenti per ciascun settore specifico; in ogni caso le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a mt 5,00 salvo distanze maggiori disposte dal D.M. 1.4.68, n° 1404 e dal Nuovo Codice della Strada. 4. Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di nuova edificazione (escluso l'ampliamento fino a 800 mc. Previsto dall'art. 44, comma 5, della L.R.V. 11/2004), è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale vincolo decade solamente a seguito di variante allo strumento urbanistico interessante la zona.
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:	non previsti
Rapporto di copertura:	non previsto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	=====
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA

Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto 3 di cui alla presente procedura, è censito catastalmente al foglio 1 del comune di Salzano, particella 109, subalterni 16,17,18,19 ed individua appartamento posto al piano primo di un edificio per due alloggi con annessi 2 garages e cantina.

Pag. 39

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



L'edificio residenziale di cui l'alloggio de quo costituisce piano primo, è stato realizzato nel 1966 e successivamente ampliato, ristrutturato e suddiviso fino ad assumere l'attuale conformazione.

Sul fronte sud/est del corpo residenziale sono stati negli anni edificati i garages. L'alloggio trova accesso dal portico edificato sul fronte sud mediante scala ad unica rampa che porta ad un ingresso/disimpegno su cui si affacciano i locali d'abitazione: soggiorno, cucina, due camere, un locale studio, bagno e ripostiglio, poggiosi sui fronti ovest e sud, il tutto per una superficie complessiva lorda di mq. 210 oltre a due garages ed una cantina per complessivi 44 mq. All'alloggio è stata assegnata area scoperta di pertinenza con accesso autonomo da via Cornarotta. La struttura dell'immobile, per quanto verificabile, è del tipo tradizionale con alzati in muratura di laterizio e solai in laterocemento.

Le finiture sono tipiche del periodo di ristrutturazione (anni 80-90). Le pavimentazioni sono in pietra naturale e granito per le zone di soggiorno e cucina e in listelli di legno per le camere; il bagno è pavimento e rivestito in piastrelle di ceramica fino a soffitto. I serramenti sono in legno con vetro isolato. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni. L'alloggio è dotato di impianto di condizionamento.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **252,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 14;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 per l'abitazione- 3.10 per i garages

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità immobiliare residenziale posta al piano primo di via Cornarotta 14, a Salzano è costituita da portico, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, disimpegno e w.c., cantina e C.T. per un totale di mq. lordi 180 oltre ai poggiosi a servizio della cucina e del soggiorno di circa mq. 19, al portico sul fronte ovest di mq. 40 e ai locali oggi destinati a magazzino di circa 47 mq.

Vista la situazione dello stato di fatto e la vetustà dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover prendere come base di riferimento del valore di stima il prezzo medio rilevato dagli atti di compravendita (comparabili) degli ultimi anni per edifici posti nella stessa zona aventi medesime caratteristiche e finiture, ragguagliato a seconda dello stato d'uso e vetustà per un valore medio mq. lordo di € 850,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZA	sup lorda di pavimento	149,00	1,00	149,00	€ 850,00
AREE PER PORTICI E TERRAZZE	sup lorda di pavimento	59,00	0,35	20,65	€ 850,00

Pag. 40

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



GARAGES	sup lorda di pavimento	36,00	0,60	21,60	€ 850,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	8,00	0,35	2,80	€ 850,00
		252,00		194,05	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: EXTRAURBANA/RURALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 30/12/1992 al 30/11/2004 .

In forza di ATTO DI STRALCIO E COMPRAVENDITA -

a rogito di FRANCESCO PASCUCCHI, in data 30/12/1992, ai nn. 50521;

trascritto a PADOVA, in data 18/01/1993, ai nn. 1404/976.

[REDACTED] dal 30/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di ATTO DI DONAZIONE -

a rogito di GIORGIO MERONE, in data 30/11/2004, ai nn. 141202;

trascritto a PADOVA, in data 15/12/2004, ai nn. 56690/32421.

Identificativo corpo:**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Salzano (VE), via Cornarotta 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

PIGNORAMENTO a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA in data 10/09/2019 ai nn. 5328/2019
iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/10/2019 ai nn. 43307/27713;

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 [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017 ;

Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42 ;

A rogito di GIUDICE DI PACE in data 18/09/2017 ai nn. 2695/2017;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

IPOTECA GIUDIZIALE

attiva a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A.--

contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 380000,00; Importo capitale: € 366944,88 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 04/12/2017 ai nn. 12228/2017;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 05/12/2017 ai nn. 46742/8146

6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1

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: l'immobile non è costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'immobile non è costituito in condominio: 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: =====.
Millesimi di proprietà: /
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: non presenti per quanto verificabile

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

L'edificio residenziale è stato realizzati negli anni '60, e nei decenni successivi è stato ampliato, ristrutturato e suddiviso al fine di creare due unità abitativa quali esse sono attualmente. Per la stima degli immobili si è ritenuto pertanto di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con beni aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa area ovvero in aree limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato, attraverso l'analisi di atti per il trasferimento di immobili compravenduti nella stessa zona in tempi recenti (comparabili) aventi stesse caratteristiche e applicando, se del caso, i necessari abbattimenti, raffrontandoli con i prezzi desunti per pari immobili dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;
 Uffici del registro di VENEZIA;
 Ufficio tecnico di COMUNE DI SALZANO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona / Agenzia delle Entrate / Borsino immobiliare / Mercato immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 930/1200 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA.
 Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.942,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZA	149,00	€ 850,00	€ 126.650,00
AREE PER PORTICI E TERRAZZE	20,65	€ 850,00	€ 17.552,50
GARAGES	21,60	€ 850,00	€ 18.360,00
CANTINA	2,80	€ 850,00	€ 2.380,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 164.942,50

Pag. 43

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
 VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
 TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



Valore corpo	€ 164.942,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 164.942,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 164.942,50
Valore di stima	€ 164.942,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA	Abitazione di tipo economico [A3]	194,05	€ 164.942,50	€ 164.942,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di unità immobiliare funzionalmente autonoma, pertanto non si vede la possibilità di ulteriore frazionamento in lotti

Costi di cancellazione oneri e formalità:**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.994,00

Totale costi di cancellazione: € 2.582,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.360,50
---	--------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA

Attestazione Prestazione Energetica: non Presente

Indice di prestazione energetica: ===

Note Indice di prestazione energetica:



Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile ammonta a circa **450,00 €**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA	€ 162.360,50

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc. 1) Documentazione anagrafica
- doc. 2) Visura camerale
- doc. 3) Documentazione Catastale: planimetria
- doc. 4) Documentazione Catastale: visure
- doc. 5) Estratto Mappa
- doc. 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- doc. 7) Titoli Edilizi Abilitativi dell'intervento
- doc. 8) Ispezioni Ipotecarie
- doc. 9) Documentazione Fotografica
- doc. 10) Documentazione Agenzia delle Entrate attestante presenza contratti d'affitto
- doc. 11) Comunicazioni dell'U.T. del comune di Salzano relativamente alla mancanza presso l'Archivio dei titoli edilizi in sanatoria rilasciati.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita è soggetto a imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA: 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI, GARAGES E CANTINA: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 1, particella 109, subalterno 16, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T-1,

Pag. 45

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



	<p>comune SALZANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 103/84 escluse aree scoperte, rendita € € 216,91</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 1, particella 109, subalterno 17, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T-1, comune SALZANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 73/69 escluse aree scoperte , rendita € € 162,68</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 1, particella 109, subalterno 18, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € € 35,53</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 1, particella 109, subalterno 19, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € € 35,53</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 162.360,50€</p>



Lotto: 004 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (per la quota di 1/3)

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento posto al piano terra e locali accessori per attività commerciali con annessa area urbana, il tutto identificato catastalmente al foglio 1 del comune di Salzano particella 109 subb. 12,13,14, e particelle 974 e 975, beni posti in via Cornarotta 14 a Salzano/Robegano.

L'immobile si situa in zona agricola, lungo la strada che collega Salzano a Scorzè su cui l'immobile si affaccia al limitare ovest della frazione Robegano e dell'area agricola.

L'unità immobiliare dista circa 1,5 km dal centro della frazione dove si trovano i negozi di vicinato e le scuole primarie e a circa 3,5 km dal centro del capoluogo dove sono dislocati i principali uffici pubblici.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Scorzè/Salzano.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Salzano/Robegano 2,00 Km, bus per Treviso/Pavova da Scorzè 3,00 km

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:

Pag. 47

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



SALZANO/ROBEGANO, via Cornarotta 14

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 1, particella 109, subalterno 12, indirizzo VIA CORNAROTTA,
piano T-1, comune SALZANO, categoria A/3, classe 7,
consistenza 4 vani, superficie 99/83 escluse aree scoperte, rendita € € 216,91

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 1, particella 109, subalterno 13, indirizzo VIA CORNAROTTA,
piano T-1, comune SALZANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani,
superficie 79/76 escluse aree scoperte , rendita € € 189,80

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 1, particella 109, subalterno 14, indirizzo VIA CORNAROTTA,
piano T, comune SALZANO, categoria C/3, classe 3, consistenza 42 mq,
superficie 48 mq, rendita € € 49,89

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

indirizzo VIA CORNAROTTA, comune SALZANO,
categoria area urbana, consistenza 95 mq

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] per la quota di 1/3



[REDACTED]
foglio 1, particella 975, subalterno 1,
indirizzo VIA CORNAROTTA, comune SALZANO,
categoria area urbana, consistenza 100 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:

La situazione catastale corrisponde a quanto rilevato dallo stato di fatto, la stessa come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Salzano, costituisce anche riferimento dello stato legittimo dell'immobile non essendo stato reperito l'ultimo titolo abilitativo e la relativa agibilità.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 83 DEL 29-6-1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Presentazione in data 11/01/1988 al n. di prot.

Numero pratica: PRAT. 913 NR. 22 - PRAT. 1343/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA D'ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/1966 al n. di prot. 913/22

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1967 al n. di prot. 913/22

Numero pratica: C.E.S. 134/S/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 47 del 28/2/85)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ADUSO ABITAZIONE E COSTRUZIONE DI DUE MAGAZZINI COMMERCIALI

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 5010



Numero pratica: C.E.S. 136/S**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E COSTRUZIONE GARAGES E ALTRE OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME

Oggetto: SANATORIA EDILIZIA

Abitabilità/agibilità in data 29/03/2004 al n. 21

**** L'ufficio tecnico del comune di Salzano non è riuscito a reperire tale pratica per cui ha rilasciato documentazione dichiarando che il titolo di riferimento, ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 380/01 è costituito dalla documentazione catastale necessaria al rilascio dell'agibilità.**

Conformità edilizia:

Per quanto sopra e sulla base della comunicazione del comune di Salzano si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.V.G.R. N. 3150 DEL 14.09.1999 e succ.
Zona omogenea:	sottozona Agricola "E2"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.8 N.T.A per le Zone Agricole</p> <p>ART. 8 SOTTOZONA E2</p> <p>1. In tali Sottozone sono consentiti i seguenti interventi: A) La manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001. B) La demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici e di tutela della pubblica incolumità secondo le modalità di cui all'art. 13, comma 9.2. C) Gli ampliamenti per una sola volta di case di abitazione che alla data di entrata in vigore della L.R.V. 4/2008 (02/07/2008) risultano essere già case di abitazione in possesso del certificato di agibilità, qualora non si sia già usufruito di ampliamenti ai sensi della ex L.R. 24/85, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche se condonato, di mc 800, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole. Per gli usi agro-turistici, l'ampliamento è ammesso, fino al volume massimo, compreso l'esistente volume anche</p>



	<p>se condonato, di mc 1.200, secondo le modalità riportate all'art. 2 del R.E. per le Zone Agricole. D) Gli interventi sugli edifici esistenti in fregio alle strade e alle zone umide secondo le modalità riportate all'art. 15. E) La costruzione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc nel rispetto di quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 44 e dell'art. 45 della L.R.V. 11/2004. F) La costruzione di strutture agricole produttive (annessi agricoli) con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R.V. 11/2004. Pagina N. 6 G) La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi ed altri insediamenti produttivi agricoli, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 8 e 9, della L.R.V. 11/2004. H) La costruzione di serre mobili e fisse, secondo le modalità riportate all'art. 44, comma 6, della L.R.V. 11/2004 e nella D.G.R. 3/02/2010 n. 172. I) L'applicazione di tende, l'installazione, nell'area di pertinenza dell'abitazione, di pergolati e impianti tecnici.</p> <p>2. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti fisici del fondo rustico che garantiscano il minimo spreco di territorio agricolo. 3. Per infrastrutture tecniche e piccoli impianti tecnici valgono le norme vigenti per ciascun settore specifico; in ogni caso le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a mt 5,00 salvo distanze maggiori disposte dal D.M. 1.4.68, n° 1404 e dal Nuovo Codice della Strada. 4. Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di nuova edificazione (escluso l'ampliamento fino a 800 mc. Previsto dall'art. 44, comma 5, della L.R.V. 11/2004), è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale vincolo decade solamente a seguito di variante allo strumento urbanistico interessante la zona.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO



pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non previsti
Rapporto di copertura:	non previsto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3)**

Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto 4 di cui alla presente procedura, è censito catastalmente al foglio 1 del comune di Salzano, particella 109, subalterni 12,13,14, e le aree urbane particelle 974 e 975 ed individua appartamento posto al piano terra di un edificio per due alloggi con annessi locali destinati ad attività commerciali .

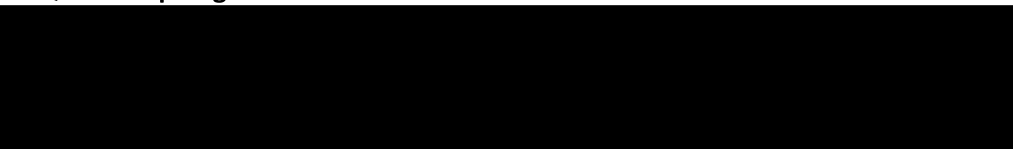
L'edificio residenziale di cui l'alloggio *de quo* costituisce piano terra, è stato realizzato nel 1966 e successivamente ampliato, ristrutturato e suddiviso fino ad assumere l'attuale conformazione.

Sul fronte nord/est del corpo residenziale sono stati negli anni edificati i locali a destinazione commerciale.

L'alloggio trova accesso dal portico edificato sul fronte ovest e si presenta costituito da ingresso/disimpegno, cucina con annessa zona pranzo, soggiorno due camere, bagno, disimpegno/disbrigo, c.t., portico e cantina, il tutto per una superficie complessiva lorda di circa mq. 202 , oltre a due locali a destinazione commerciale, attualmente usati come magazzini, di complessivi 47 mq.

All'alloggio è stata assegnata area scoperta di pertinenza con accesso autonomo da via Cornarotta. Nel lotto verranno ricomprese anche le aree urbane di cui ai mappali 974 e 975 di complessivi catastali mq. 195.

La struttura dell'immobile, per quanto verificabile, è del tipo tradizionale con alzati in muratura di laterizio e solai in laterocemento. Le finiture sono tipiche del periodo di ristrutturazione (anni 80-90). Le pavimentazioni sono in pietra naturale e granito per le zone di soggiorno e cucina e in listelli di legno per le camere; il bagno è pavimento e rivestito in piastrelle di ceramica fino a soffitto. I serramenti sono in legno con vetro isolato. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Superficie complessiva di circa mq **249,00**

E' posto al piano: T



L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità immobiliare residenziale posta al piano primo di via Cornarotta 14/a, a Salzano è costituita da portico posto sul fronte ovest a protezione dell'ingresso di mq. 22,00., ingresso, soggiorno, cucina con annessa zona pranzo, 2 camere, bagno, disimpegno, portico e C.T. per un totale di mq. lordi 180 oltre ai locali commerciali ad oggi destinati a magazzino di circa 47 mq.

Vista la situazione dello stato di fatto e la vetustà dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover prendere come base di riferimento del valore di stima il prezzo medio rilevato dagli atti di compravendita (comparabili) degli ultimi anni per edifici posti nella stessa zona aventi medesime caratteristiche e finiture, ragguagliato a seconda dello stato d'uso e vetustà per un valore medio mq. lordo di € 850,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZA	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00	€ 850,00
PORTICO	sup lorda di pavimento	22,00	0,35	7,70	€ 850,00
LOCALI ACCESSORI E CANTINA	sup lorda di pavimento	33,00	0,60	19,80	€ 850,00
LOCALI AD USO COMMERCIALE	sup lorda di pavimento	47,00	0,60	28,20	€ 850,00
		249,00		202,70	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: EXTRAURBANA/RURALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 30/12/1992 al 30/11/2004 .

In forza di ATTO DI STRALCIO E COMPRAVENDITA –
a rogito di FRANCESCO PASCUCCI, in data 30/12/1992, ai nn. 50521;
trascritto a PADOVA, in data 18/01/1993, ai nn. 1404/976.

[REDACTED]
dal 30/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di GIORGIO MERONE, in data 30/11/2004, ai nn. 141202;
trascritto a PADOVA, in data 15/12/2004, ai nn. 56689/56690/32420/32421.

Identificativo corpo:**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3)**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Salzano (VE), via Cornarotta 14

Libero**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A.
contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA in data 10/09/2019 ai nn. 5328/2019
iscritto/trascritto a PADOVA in data 31/10/2019 ai nn. 43307/27713;

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 [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL 18-9-2017 REP. 2695/2017 ;

Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 3160,42 ;

Pag. 54

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729

VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA

TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it

A rogito di GIUDICE DI PACE in data 18/09/2017 ai nn. 2695/2017;
Iscritto/trascritto a PADOVA in data 12/06/2019 ai nn. 23520/4047

IPOTECA GIUDIZIALE

attiva a favore di Centro Marca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia S.C.P.A.--
contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 380000,00; Importo capitale: € 366944,88 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 04/12/2017 ai nn. 12228/2017;

Iscritto/trascritto a PADOVA in data 05/12/2017 ai nn. 46742/8146

6.2.2 **Pignoramenti: vedi 6.1.1**

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

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

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: l'immobile non è costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'immobile non è costituito in condominio: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: =====.

Millesimi di proprietà: /

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: non presenti per quanto verificabile

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'edificio residenziale è stato realizzati negli anni '60, e nei decenni successivi è stato ampliato, ristrutturato e suddiviso al fine di creare due unità abitativa quali esse sono attualmente. Per la stima degli immobili si è ritenuto pertanto di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con beni aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa area ovvero in aree limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato, attraverso l'analisi di atti per il trasferimento di immobili compravenduti nella stessa zona in tempi recenti (comparabili) aventi stesse caratteristiche e applicando, se del caso, i necessari

Pag. 55

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



abbattimenti, raffrontandoli con i prezzi desunti per pari immobili dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PADOVA;
 Uffici del registro di VENEZIA;
 Ufficio tecnico di COMUNE DI SALZANO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona / Agenzia delle Entrate / Borsino immobiliare / Mercato immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 930/1200 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3). Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.295,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZA	147,00	€ 850,00	€ 124.950,00
PORTICO	7,70	€ 850,00	€ 6.545,00
LOCALI ACCESSORI E CANTINA	19,80	€ 850,00	€ 16.830,00
LOCALI AD USO COMMERCIALE ,	28,20	€ 850,00	€ 23.970,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 172.295,00
Valore corpo	€ 172.295,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 172.295,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.431,67
Valore di stima (per la sola quota di 1/3)	€ 57.431,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3)	Abitazione di tipo economico [A3]	202,70	€ 172.295,00	€ 57.431,67

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità:

Trattasi di unità immobiliare funzionalmente autonoma, pertanto non si vede la possibilità di



ulteriore frazionamento in lotti

Costi di cancellazione oneri e formalità:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.994,00

Totale costi di cancellazione: € 2.582,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.849,67**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3)

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile ammonta a circa **450,00 €**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3)	54.849,67

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- doc. 1) Documentazione anagrafica
- doc. 2) Visura camerale
- doc. 3) Documentazione Catastale: planimetria
- doc. 4) Documentazione Catastale: visure
- doc. 5) Estratto Mappa
- doc. 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- doc. 7) Titoli Edilizi Abilitativi dell'intervento
- doc. 8) Ispezioni Ipotecarie
- doc. 9) Documentazione Fotografica
- doc. 10) Documentazione Agenzia delle Entrate attestante presenza contratti d'affitto
- doc. 11) Comunicazioni dell'U.T. del comune di Salzano relativamente alla mancanza presso l'Archivio dei

Pag. 57

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729
VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA
TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



titoli edilizi in sanatoria rilasciati.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

la vendita è soggetto a Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3): 1/3 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN EDIFICIO PER DUE ALLOGGI E ANNESSI (quota 1/3):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 1, particella 109, subalterno 12, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T-1, comune SALZANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 99/83 escluse aree scoperte, rendita € € 216,91</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 1, particella 109, subalterno 13, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T-1, comune SALZANO, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie 79/76 escluse aree scoperte , rendita € € 189,80</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 1, particella 109, subalterno 14, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria C/3, classe 3, consistenza 42 mq, superficie 48 mq, rendita € € 49,89</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED]</p>



	<p>foglio 1, particella 974, indirizzo VIA CORNAROTTA, piano T, comune SALZANO, categoria area urbana, consistenza 95 mq</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : <div style="background-color: black; width: 300px; height: 40px; margin: 5px 0;"></div> </p> <p>foglio 1, particella 975, subalterno 1, indirizzo VIA CORNAROTTA, comune SALZANO, categoria area urbana, consistenza 100 mq</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 54.849,67€</p>

Data generazione:
11-11-2020 10:11

L'Esperto alla stima
Arch. Chiara Scapin
(documento firmato digitalmente)

