
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] GUBER BANCA SPA

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 200/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/09/2022**

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa TANIA VETTORE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

LOTTO N. 01
PORZIONE DI IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

LOTTO N. 02
TERRENO AGRICOLO

**LA PRESENTE VERSIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA SOSTITUISCE QUELLA
PRECEDEMENTE TRASMESSA IN DATA 18/05/2022 VARIATA COME DA
DISPOSIZIONE DELLA G.E. DOTT.SSA TANIA VETTORE DEL 10/06/2022.**

Esperto alla stima: Arch. Roberto Beraldo
Codice fiscale: BRLRRT63P20D810J
Studio in: Via delle Industrie 21/2 - 30175 Marghera
Telefono: 0415385541
Fax: 0415385541
Email: studio@beraldoemarras.it
Pec: beraldoemarras@pec.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto:

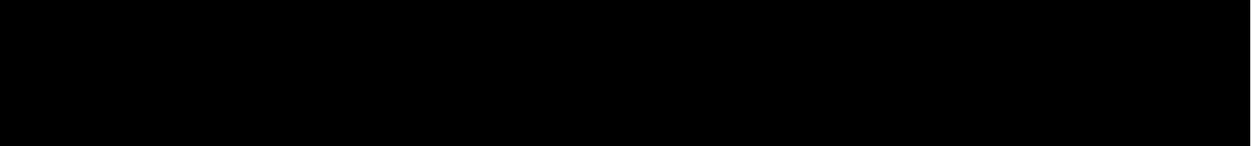
01 - PORZIONE DI IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

Bene: Via Altinate 3/2 - Tessera - Venezia (VE) - 30123

Descrizione generica: TRATTASI DI PORZIONE DI PIU' AMPIO FABBRICATO DI QUATTRO UNITA' ABITATIVE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CON ANNESSO SCOPERTO DI PERTINENZA. IL FABBRICATO E' SUDDIVISO IN DUE PARTI SULL'ASSE CENTRALE ED OGNUNA DELLE DUE META' IN DUE ALTRI PARTI.

Corpo IMMOBILE RESIDENZIALE: Venezia (VE) CAP: 30123 frazione: Tessera, Via Altinate n. 3/2

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] GUBER BANCA SPA contro [REDACTED] Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/07/2021 ai nn. 26548/19319; PIGNORAMENTO RIFERITO AI BENI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, GRAVANTI LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN QUOTA INDIVISA DEI BENI DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA NUDA PROPRIETA' DEI BENI DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31623/219933; DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2015 ai nn. 6184/4578; DOMANDA DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO DEL 28/06/2013 N. 1 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA "OASI LAGUNA SRL" RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2016 ai nn. 1264/851; DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL 24/09/2015 N. 5.088/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12..



- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED]
 Derivante da: Mutuo fondiario in data 13 luglio 2010; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 50000; A rogito di NOTAIO MARIA LUISA SEMI DI VENEZIA in data 13/07/2010 ai nn. 118.373/22.910; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/07/2010 ai nn. 24383/5428; Note: TRATTASI DI IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA CONTRO [REDACTED] IN DATA 15/07/2010 AI NN. 24383/5428 QUAKLE TERZO DATORE DI IPOTECA GRAVANTE IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DI CUI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 149674,90; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/01/2013 ai nn. 2680/272; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATSTO TERRNEI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSE IN DATA 22/01/2013 AL N. 103/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121502.34; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/04/2013 ai nn. 12005/1620; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATSTO TERRNEI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSE IN DATA 23/04/2013 AL N. 993/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121505,34; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31624/219934; Note: DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684.

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 44518.54; Importo capitale: € 22259.27; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/07/2019 ai nn. 24965/4323; Note: IPOTECA LEGALE IN DIPENDENZA DI RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO IN DATA 16/07/2019 N. 2.511/11919 DI REPERTORIO AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE CONTRO [REDACTED] GRAVANTE IL DIRITTO DI USUFRUTTO SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 RIGUARADANTE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12.



Valore lotto:

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

€63.969,47

Identificativo Lotto:



02 - TERRENO AGRICOLO

Corpo TERRENO AGRICOLO: Venezia (VE) CAP: 30123 frazione: Tessera, Via Altinate n. 3/2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] GUBER BANCA SPA contro [REDACTED] Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/07/2021 ai nn. 26548/19319; PIGNORAMENTO RIFERITO AI BENI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, GRAVANTI LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN QUOTA INDIVISA DEI BENI DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' DEI BENI DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IN SEGUITO ALLA MORTE DEL [REDACTED] E PER EFFETTO DELLA VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' DEL 21/07/2022 LA PROPRIETA' DEI BENI DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684 E' DIVENUTA PIENA..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31623/219933; DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2015 ai nn. 6184/4578; DOMANDA DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO DEL 28/06/2013 N. 1 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2016 ai nn. 1264/851; DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL 24/09/2015 N. 5.088/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED]



Derivante da: Mutuo fondiario in data 13 luglio 2010; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 50000; A rogito di NOTAIO MARIA LUISA SEMI DI VENEZIA in data 13/07/2010 ai nn. 118.373/22.910; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/07/2010 ai nn. 24383/5428; Note: TRATTASI DI IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA CONTRO [REDACTED] IN DATA 15/07/2010 AI NN. 24383/5428 QUALE TERZO DATORE DI IPOTECA GRAVANTE IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DI CUI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG. 158, MAPPALE N. 684.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 149674,90; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/01/2013 ai nn. 2680/272; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATSTO TERRNEI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSE IN DATA 22/01/2013 AL N. 103/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121502,34; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/04/2013 ai nn. 12005/1620; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATSTO TERRNEI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSE IN DATA 23/04/2013 AL N. 993/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121505,34; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31624/219934; Note: DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684.

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 44518,54; Importo capitale: € 22259,27; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/07/2019 ai nn. 24965/4323; Note: IPOTECA LEGALE IN DIPENDENZA DI RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO IN DATA 16/07/2019 N. 2.511/11919 DI REPERTORIO AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE CONTRO [REDACTED] GRAVANTE IL DIRITTO DI USUFRUTTO SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 RIGUARADANTE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA



RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG.
158, MAPPALE N. 684.

Valore lotto:

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

€16.310,98



Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni



- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

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

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine 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.

Premessa

REDAZIONE CTU

Il Giudice Dott.ssa Tania Vettore, con ordinanza del 01/09/2022, nominava il sottoscritto CTU, Arch. Roberto Beraldo, con studio denominato "beraldo & marras architetti associati" sito a Venezia-Marghera, in Via delle Industrie 21/2, telefono/fax 041 5385541, mobile 348 2656073, e-mail studio@beraldoemarras.it e PEC roberto.beraldo@archiworldpec.it, per redazione della perizia di stima immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare n. 200/2021, fascicolo 54832, post legge 80.

In data 08/03/2022 il sottoscritto ha prestato giuramento per rispondere ai quesiti di seguito.

LA PRESENTE VERSIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA SOSTITUISCE QUELLA PRECEDENTE TRASMESSA IN DATA 18/05/2022 VARIATA COME DA DISPOSIZIONE DELLA G.E. DOTT.SSA TANIA VETTORE DEL 10/06/2022.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Tessera**
Via Altinate 3/2



Lotto: 01

PORZIONE DI IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

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:

Appartamento al piano primo, composto da ingresso, cucina con zona cottura, soggiorno, tre camere da letto, bagno, corridoio e poggiolo, con scala esterna esclusiva d'accesso dal piano terra, censito al catasto fabbricati al fg. 158, mappale n. 436/12. Il fabbricato è collocato in area agricola a basso livello di urbanizzazione e non prossima a un centro abitato. L'immobile è stato costruito l'anno 1971.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: TUTTI I TIPI DI SERVIZI CULTURALI (BASSA), TUTTI I TIPI DI SERVIZI COMMERCIALI (MEDIA), TUTTI I SERVIZI SANITARI (MEDIO BASSA)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: MESTRE - VENEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: GRONDA LAGUNRE DI VENEZIA / LITORALE VENETO CAVALLINO, JESOLO, ERACLEA MARE.

Attrazioni storiche: VENEZIA CENTRO STORICO.

Principali collegamenti pubblici: RETE TRASPORTO URBANO 1 KM, RETE FERROVIARIA 9 KM / 13 KM, AEROPORTO DI VENEZIA 3,00 KM, RETE AUTOSTRADALE 1,00 KM, RETE VIARIA ORDINARIA 0,50 KM

Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30123 frazione: Tessera, Via Altinate n. 3/2



L'immobile si trova in Via Altinate 3/2. Trattasi di un appartamento al piano primo, composto da ingresso, cucina con zona cottura, soggiorno, tre camere da letto, bagno, corridoio e poggiolo, con scala esterna esclusiva d'accesso. L'immobile risulta costruito nel 1971 e ha successivi frazionamenti. La proprietà è dominante su servitù di passaggio carraia e pedonale. L'accesso al bene avviene attraverso cancello comune con l'unità immobiliare al piano terra. In data 14/12/2021 è stato effettuato il sopralluogo per l'identificazione dei beni che corrispondono ai documenti agli atti.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 158, particella 436, subalterno 12, indirizzo Via Altinate, piano T - 1, comune Venezia, sezione censuaria FV, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, superficie 151, rendita € 488,31

Ulteriori informazioni: PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' COME EMERGE DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DEL 04/08/2021 E PER EFFETTO DELLA SENTENZA N. 2450/2015 DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA ANNOTATA IL 29/07/2020 ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. AI NN. 20488 R.G. E 2889 R.P.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' NELLA RAPPRESENTAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, TRA STATO DEI LUOGHI E GRAFICI DI ACCATSTAMENTO

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE TELEMATICA

ONERI DI VARIAZIONE - DIRITTI AGENZIA DELLE ENTRATE: € 50,00

SPESE PROFESSIONALI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.050,00

Note: L'APERTURA CHE COLLEGA L'INGRESSO CON IL SOGGIORNO RISULTA DI MAGGIORI DIMENSIONI RISPETTO A QUANTO ACCATSTATO. VARIAZIONI DA REGOLARIZZARE ANCHE SOTTO IL PROFILO DI LEGITTIMITA' EDILIZIA. DAL VANO COTTURA SI HA ACCESSO AD UNA SCALA CONSENTE L'ACCESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA A QUELLA DEL PIANO TERRA DI DIVERSA PROPRIETA' (SORELLA ESECUTATO) CHE RISULTA CORRETTAMENTE ACCATSTATA CON LA RAPPRESENTAZIONE DELLA SCALA IN SALITA. TALE PROMISCUITA' IN CASO DI VENDITA DEVE ESSERE RIMOSSA CON OPERE EDILI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: LE DIFFORMITA' CATASTALI APPAIONO DI RIDOTTA ENTITA' POSTO CHE NELLA REALTA' DEI LUOGHI LA PORTA DEL SOGGIORNO E' RIMASTA DELLA DIMENSIONI ORIGINALE MA AMPLIATA CON UN ARCO A TUTTO SESTO CHE NE RADDOPPIA LE DIMENSIONI IN LARGHEZZA, LASCIANDO SOTTO L'ARCO UNA PORZIONE DI MURO A VENTO.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: DEPOSITO CONFORMITA IMPIANTI DM 37/2008

Tipo pratica: DEPOSITO DOCUMENTI

Per lavori: dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte nr. 51/16 per immobile sito in Mestre Via Via Altinate Cà Noghera 3 installazione tubazione gas Commissionato da [REDACTED]

Oggetto: variante

Intestazione: DEPOSITO CONFORMITA IMPIANTI DM 37/2008

Tipo pratica: DEPOSITO DOCUMENTI

Per lavori: dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte nr. 6/13 installazione nuova caldaia murale Beretta commissionato da [REDACTED]

Numero pratica: 9790/0/M

Intestazione: Condono 01

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: FORMAZIONE ABITAZIONE AL PIANO TERRA

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 15451

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. PG/2008/299362

Numero pratica: M 51801.0

Intestazione: Condono 02

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: TRASFORMAZIONE GRAGE AL PT IN SOGGIORNO

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 32506

Rilascio in data 01/07/2021 al n. di prot. 2021/325286

Numero pratica: 673/1971 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE IN FAVARO VENETO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 8/29399

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 35845



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RILEVATE MODIFICHE NON SOSTANZIALI ALLE PARTIZIONI INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: L'APERTURA DEL SOGGIORNO E' CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI UN ARCO A TUTTO SESTO DI DIMENSIONE DOPPIA RISPETTO ALLA PORTA SEGNATA SUI GRAFICI, SEPPUR META' DELL'AMPIEZZA DELL'ARCO SIA LIMITATA DA UN RESIDIO TRATTO DI MURO A VENTO ALTO 87 CM., MANCA LA SPALLETTA CHE SEPARA IL CORRIDOIO DELLA ZONA NOTTE DALL'INGRESSO. LE DESTINAZIONI D'USO DEI LOCALI SONO CORRETTE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

COMUNE DI VENEZIA - DIRITTI DI SANATORIA: € 1.000,00

COMUNE DI VENEZIA - DIRITTI DI SEGRETERIA: € 250,00

SPESE TECNICO PROFESSIONALI: € 1.200,00

OPERE EDILI RIMOZIONE PROMISCUITA' UNITA' IMMOBILIARI: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.950,00**

Note: SI RILEVA CHE DAL LOCALE COTTURA, COLLEGATO ALLA CUCINA E' PRESNETE UNA SCALA CHE COLLEGA IL PIANO PRIMO, RIFERITO ALL'UNITA' ESECUTATA, CON IL PIANO TERRA DI ALTRA PROPRIETA' [REDACTED]. IN CASO DI VENDITA TALE PROMISCUITA' DEVE ESSERE RIMOSSA CON OPETRE EDILI. L'ANZIDETTA SCALA APPARE PRESENTE SUI GRAFICI DEI CONDONI EDILIZI CITATI E NEGLI ACCATASTAMENTI DEGLI IMMOBILI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: SI RILEVA CHE DAL LOCALE COTTURA, COLLEGATO ALLA CUCINA E' PRESENTE UNA SCALA CHE COLLEGA IL PIANO PRIMO, RIFERITO ALL'UNITA' ESECUTATA, CON IL PIANO TERRA DI ALTRA PROPRIETA' [REDACTED]

IN CASO DI VENDITA TALE PROMISCUITA' DEVE ESSERE RIMOSSA CON OPERE EDILI. L'ANZIDETTA SCALA APPARE PRESENTE SUI GRAFICI DEI CONDONI EDILIZI CITATI E NEGLI ACCATASTAMENTI DEGLI IMMOBILI.

SI RILEVANO ANCHE LEGGERE VARIAZIONE DELLE MISURE DEI LOCALI.



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 533 del 5.10.2007
Zona omogenea:	E2.3 unità di paesaggio in zona agricola estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Unità di paesaggio in zona agricola estensiva E2.3 (normata dall'art. 40 delle N.T.S.A. e dagli articoli dal 4 al 9, dal 11 al 16, 39, 43, 44, 45, 71, 75, 78, 68 delle N.T.G.A. Ricade in area a rischio archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.157); Ricade in zona di riserva archeologica di interesse regionale di Altino e le Mure (D.Lgs. 42/2004 art.157); E' parte della zona di notevole interesse paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art.157 9); Ricade in area a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica); Trovandosi in prossimità dell'aeroporto Marco Polo di Venezia, sull'immobile interessato insiste anche la fascia di rispetto per la presenza di strutture aeroportuali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	limitazione di costruzione massima in ragione della superficie del lotto di pertinenza
Estremi delle convenzioni:	Scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Guido Bartolucci , Notalo in Mestre in data 21/12/1971, rep.n. 16.725, registrata a Mestre il 23/12/1971 al n. 44.092 privati.
Obblighi derivanti:	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 1.2em; margin-bottom: 5px;"></div> in qualità di proprietari del terreno sito in Favaro di Venezia, distinto (all'epoca) in catasto al foglio n. 13, mappale 204 (oggi come da riportato in queta stima), si sono impegnati a non costruire ulteriormente sull'area pertinente oltre il volume consentito dall'art. 21 delle norme urbanistico edilizie del Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia approvato con D.P.R. 17 dicembre 1962 registrato alla Corte dei Conti il 09/02/1963 reg.5 foglio n. 161. LOTTO MINIMA DI COSTRUZIONE 10.000 M2.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	QUANTO SOPRA ESPOSTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1000 mc/ha massimo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

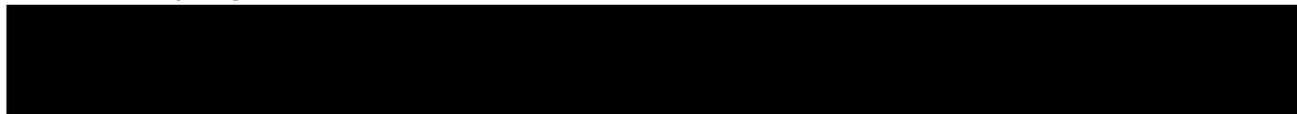
Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: SI PRECISA CHE DAGLI ATTI

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto IMMOBILE RESIDENZIALE

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale trifamiliare di medio taglio con scoperto di pertinenza NON AD USO ESCLUSIVO, ma con servitù di passaggio, sito nella periferia agricola di Tessera (VE). L'immobile risulta costruito nel 1971 e oggetto di successivi frazionamenti.. La proprietà gode di servitù di passaggio sul mappale n. 436/9. L'immobile dispone di giardino ad uso comune con l'unità immobiliare al piano terra. L'accesso all'abitazione avviene dal giardino, Via Altinate, per mezzo di una strada interna a fondo battuto a tutto venant. Il mappale n. 436, sub nn. 09 e 10, consente l'accesso al terreno oggetto della presente esecuzione al mappale catasto terreni n. 684. SI RILEVVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE 436/12, E' COLLOCATA AL PRIMO PIANO E COLLEGATA AL PIANO TERRA (DISTINTO AL CATASTO AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/11 (DI ALTRA PROPRIETA', OSSIA ██████████), E VI SI ACCEDE ATTRAVERSO IL MAPPALE N. 436/9 DI SCOPERTO IN COMPROPRIETA' CON LA SORELLA AL 50%.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,72**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - >3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, COME ANCHE LO SCOPERTO DI PERTINENZA.

LE FINITURE INTERNE E I SERRAMENTI LIGNEI.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura in bimattoni condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente singolo e doppio materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: PIANO TERRA
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: PIANO PRIMO
Rivestimento	ubicazione: ALTRE STANZE materiale: marmorino condizioni: sufficienti



Scale posizione: **a U** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **unità interne a split** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **NON SONO DISPONIBILI INFORMAZIONI**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **scarse** conformità: **non rilevabile**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: DICO DISPONIBILE SOLO INSTALLAZIONE CALDAIA MURALE E INSTALLAZIONE BOMBOLONE

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** conformità: **con certificato di collaudo**
Note: DICO DISPONIBILE SOLO PER INSTALLAZIONE CENTRALE TERMICA E INSTALLAZIONE BO,BOLE GL ESTERNO

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **scarti riciclati** rete di distribuzione: **nessuna** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come: o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro); o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto); o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio eseguito. Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti: o banca dati dell'O.M.I. al 2° semestre 2021 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio); o indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale; o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del



comparto di MESTRE (www.asteannuci.it). In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche di recessione del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio esecutato la media tra le medie (massimo e minimo) dei valori esposti dall'O.M.I. per immobili in buono stato di manutenzione (ridotto poi del 5% per adeguamento allo stato di manutenzione normale) e dalle transazioni di mercato, ridotte ulteriormente del 10% in funzione delle rilevanzze sulle altre procedure esecutive in corso nella zona di TESSERA (FAVARO VENETO. Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Al valore ottenuto si sono applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fabbricato detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese. Il calcolo della consistenza del compendio esecutato viene svolto in base ai fattori seguenti: o

Norma UNI 10750, dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; o Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio; o "Linee Guida Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" diffuse dall'ABI il 05/04/2022 (Associazione Bancaria Italiana) reperibili su <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linne-guida-valutazioni-immobiliari.aspx>. QUOTAZIONI AGENZIE DEL COMPARTO ANALIZZATO - 1.300 €/MQ QUOTAZIONI O.M.I. - 700,00/1.300,00 €/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE, OVVERO UNA MEDIA DI 1.000,00 €/MQ. SI ASSUME LA MEDIA DEI VALORI COME CRITERIO DI STIMA DEL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
MURATURE PERIMETRALI	sup reale netta	0	10,86	1,00	10,86	€ 1.150,00
PARTIZIONI INTERNE	sup reale netta	0	8,98	1,00	8,98	€ 1.150,00
SCOPERO ESTERNO	superf. esterna lorda	0	13,80	0,35	4,83	€ 1.150,00
BAGNO	superf. interna netta	0	4,74	1,00	4,74	€ 1.150,00
CUCINA	superf. interna netta	0	14,78	1,00	14,78	€ 1.150,00
SOGGIORNO	superf. interna netta	0	19,45	1,00	19,45	€ 1.150,00



CORRIDOIO	superf. interna netta	0	7,73	1,00	7,73	€ 1.150,00
VUOTO SU SCALA	superf. interna netta	0	3,05	1,00	3,05	€ 1.150,00
INGRESSO	superf. interna netta	0	7,72	1,00	7,72	€ 1.150,00
CAMERA 01	superf. interna netta	0	14,66	1,00	14,66	€ 1.150,00
CAMERA 02	superf. interna netta	0	12,42	1,00	12,42	€ 1.150,00
CAMERA 03	superf. interna netta	0	20,75	1,00	20,75	€ 1.150,00
COTTURA	superf. interna netta	0	8,78	1,00	8,78	€ 1.150,00
			147,72		138,75	

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: 2 SEMESTRE - 2021

Zona: Tessera (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: EDIFICIO PLURIFAMILIARE

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **11/02/1985** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONIO BIANCHINI, in data 17/06/1971, ai nn. 10.915; trascritto a Venezia, in data 14/07/1971, ai nn. 9639/8322.

Note: LA TITOLARITA' DELLA PROPRIETA' DEI BENI ESECUTATI - SUB A) E SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE - ERA PARI A 1/2 IN QUOTA INDIVISA TRA [REDACTED] OSSIA CATASTO FABBRICATI FG. N. 158, MAPPALE 436/12 E CATASTO TERRENI FG. 158, MAPPALE N. 684.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **20/10/2010** . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO ANTONIO BIANCHINI, in data 11/02/1985, ai nn. 46.057; trascritto a Venezia, in data 26/02/1985, ai nn. 3736/3020.

Note: CON IL CITATO ATTO I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE RIFERITI AL CATASTO FABBRICATI FG. 158, MAPPALE N. 436/12 (INDCATI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE), VENGONO ASSEGNATI IN PIENA PROPRIETA' A [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2. dal 20/10/2010 al 20/10/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO GIACOMO PECORELLI, in data [REDACTED] ai [REDACTED]

Note: IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI SUCCESSIONE PER LA MORTE DI [REDACTED] APERTASI IN [REDACTED] (REGISTRATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI [REDACTED] E STRASCRIPTA A [REDACTED] LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DEL BENE ESECUTATO - IDENTIFICATO AL SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE - CATASTO TERRENI FG. N. 8, MAPPALE N. 684, VIENE PASSATA IN EREDITA' A [REDACTED]

[REDACTED] IN QUOTA PARTE DI 1/6 CIASCUNO, RESTANDO IL RESIDUO 1/2 IN PIENA PROPRIETA' A [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/10/2010 al 20/10/2010 . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO GIACOMO PECORELLI, in data [REDACTED]

Note: IN FORZA DEL CITATO ATTO DI DONAZIONE VIENE TRASFERITO A [REDACTED] IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DI CUI AL SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE AGLI ATTI, PER CUI [REDACTED] DIVIENE PROPRIETARIO DEL TERRENO DI CUI ALA CATASTO TERRENI FG. N. 158, MAPPALE N. 684.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/10/2010 al 26/10/2012 . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO GIACOMO PECORELLI, in data 20/10/2010, ai nn. 88.266/24.320; trascritto a VENEZIA, in data 11/11/2010, ai nn. 37.035/22.398.

Note: L'ATTO DI DONAZIONE ALLA MEDESIMA DATA DEL [REDACTED] VIENE REGISTRATO ANCHE AI NN. [REDACTED] CON TALE ATTO GUDOTTO [REDACTED] DONAVA A [REDACTED]



Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31623/219933; DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI COSTITUZIONE DIS ERVITU' DI PASSAGGIO ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2015 ai nn. 6184/4578; DOMANDA DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO DEL 28/06/2013 N. 1 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2016 ai nn. 1264/851; DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL 24/09/2015 N. 5.088/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12..

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario in data 13 luglio 2010; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di NOTAIO MARIA LUISA SEMI DI VENEZIA in data 13/07/2010 ai nn. 118.373/22.910; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/07/2010 ai nn. 24383/5428 ; Note: TRATTASI DI IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA CONTRO [REDACTED] IN DATA 15/07/2010 AI NN. 24383/5428 QUAKLE TERZO DATORE DI IPOTECA GRAVANTE I DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DI CUI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 149674,90 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/01/2013 ai nn. 2680/272 ; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158,



MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSO IN DATA 22/01/2013 AL N. 103/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121502.34 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/04/2013 ai nn. 12005/1620 ; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATSTO TERRNEI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSO IN DATA 23/04/2013 AL N. 993/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121505,34 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31624/219934 ; Note: DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684.

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 44518.54; Importo capitale: € 22259.27 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/07/2019 ai nn. 24965/4323 ; Note: IPOTECA LEGALE IN DIPENDENZA DI RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO IN DATA 16/07/2019 N. 2.511/11919 DI REPERTORIO AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE CONTRO [REDACTED] GRAVANTE IL DIRITTO DI USUFRUTTO SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 RIGUARADANTE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12.

6.2.2 **Pignoramenti:**

Nessuna.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1500

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: NO. NON SI TRATTA DI EDIFICIO CONDOMINIALE

Millesimi di proprietà: 500/1000. L'IMMOBILE E' GODUTO DALL'ESECUTATO IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 CON [REDACTED] PER LA RESIDUA QUOTA INDIVISA DI 1/2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - LA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE ESECUTATO SI TROVA AL PRIMO PIANO DI UN FABBRICATO A DUE PIANI CON SCALA ESTERNA, SU CUI, AL BISOGNO E' POSSIBILE L'INSTALLAZIONE DI UN'AUTORIMESSA.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SI RILEVVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE 436/12, E' COLLOCATA AL PRIMO PIANO E COLLEGATA AL PIANO TERRA (DISTINTO AL CATASTO AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/11 (DI ALTRA PROPRIETA', OSSIA [REDACTED] E VI SI ACCEDE ATTRAVERSO IL MAPPALE N. 436/9 DI SCOPERTO IN COMPROPRIETA' CON LA SORELLA AL 50%.

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

Avvertenze ulteriori: COME ESPLICITATO NELLA FORMALITA' IN ESSERE

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio esecutato.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- o banca dati dell'O.M.I. al 2° semestre 2021 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- o indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;



o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di MESTRE (www.asteannuci.it).

In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche di recessione del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio esecutato la media tra le medie (massimo e minimo) dei valori esposti dall'O.M.I. per immobili in buono stato di manutenzione (ridotto poi del 5% per adeguamento allo stato di manutenzione normale) e dalle transazioni di mercato, ridotte ulteriormente del 10% in funzione delle rilevanze sulle altre procedure esecutive in corso nella zona di TESSERA (FAVARO VENETO).

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto si sono applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fabbricato detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese. Il calcolo della consistenza del compendio esecutato viene svolto in base ai fattori seguenti:

- o Norma UNI 10750, dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- o Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio;
- o "Linee Guida Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" diffuse dall'ABI il 05/04/2022 (Associazione Bancaria Italiana) reperibili su <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linne-guida-valutazioni-immobiliari.aspx>

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VENEZIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 1: AGENZIE IMMOBILIARI DEL COMPARTO VENEZIANO, NELLO SPECIFICO DEL COMPARTO DI MESTRE/TESSERA/FAVARO VENETO.

2: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) - 2° SEMESTRE 2021, SETTORE RESIDENZIALE, A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

3: ELENCO DELLE PROCEDURE DI VENDITA A MEZZO ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DELLA ZONA TESSERA / FAVARO / MESTRE (ASTEANNUCI.IT).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): QUOTAZIONI AGENZIE DEL COMPARTO ANALIZZATO - 1.300 €/MQ

QUOTAZIONI O.M.I. - 700,00/1.300,00 €/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE, OVVERO UNA MEDIA DI 1.000,00 €/MQ.;

Altre fonti di informazione: ASTE ANNUNCI.IT.

8.3. Valutazione corpi:

IMMOBILE RESIDENZIALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.584,38.

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetica comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio esecutato.



Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- o banca dati dell'O.M.I. al 2° semestre 2021 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- o indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;
- o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di MESTRE (www.asteannuci.it).

In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche di recessione del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio esecutato la media tra le medie (massimo e minimo) dei valori esposti dall'O.M.I. per immobili in buono stato di manutenzione (ridotto poi del 5% per adeguamento allo stato di manutenzione normale) e dalle transazioni di mercato, ridotte ulteriormente del 10% in funzione delle rilevanze sulle altre procedure esecutive in corso nella zona di TESSERA (FAVARO VENETO).

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto si sono applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fabbricato detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole e/o altre spese. Il calcolo della consistenza del compendio esecutato viene svolto in base ai fattori seguenti:

- o Norma UNI 10750, dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- o Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio;
- o "Linee Guida Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" diffuse dall'ABI il 05/04/2022 (Associazione Bancaria Italiana) reperibili su <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linnea-guida-valutazioni-immobiliari.aspx>.

QUOTAZIONI AGENZIE DEL COMPARTO ANALIZZATO - 1.300 €/MQ

QUOTAZIONI O.M.I. - 700,00/1.300,00 €/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE, OVVERO UNA MEDIA DI 1.000,00 €/MQ.

SI ASSUME LA MEDIA DEI VALORI COME CRITERIO DI STIMA DEL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MURATURE PERIMETRALI	10,86	€ 1.150,00	€ 12.489,00
PARTIZIONI INTERNE	8,98	€ 1.150,00	€ 10.327,00
SCOPERO ESTERNO	4,83	€ 1.150,00	€ 5.554,50
BAGNO	4,74	€ 1.150,00	€ 5.451,00
CUCINA	14,78	€ 1.150,00	€ 16.997,00
SOGGIORNO	19,45	€ 1.150,00	€ 22.367,50
CORRIDOIO	7,73	€ 1.150,00	€ 8.889,50
VUOTO SU SCALA	3,05	€ 1.150,00	€ 3.507,50
INGRESSO	7,72	€ 1.150,00	€ 8.878,00
CAMERA 01	14,66	€ 1.150,00	€ 16.859,00
CAMERA 02	12,42	€ 1.150,00	€ 14.283,00
CAMERA 03	20,75	€ 1.150,00	€ 23.862,50
COTTURA	8,78	€ 1.150,00	€ 10.097,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 159.562,50
Vetustà detrazione del 5.00%	€ -7.978,13
Valore corpo	€ 151.584,38
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 151.584,38
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.792,19
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMMOBILE RESIDENZIALE	Abitazione di tipo economico [A3]	138,75	€ 151.584,38	€ 75.792,19

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 15.158,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
REDAZIONE APE	€ -350,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE ESECUTATO NON E' DIVISIBILE.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

IMMOBILE RESIDENZIALE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 149,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 843,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 702,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 0,00



Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 149,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.137,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 63.969,47

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G - PRESUMIBILE

Note Indice di prestazione energetica: IL COSTO PER LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA AMMONTA A 350,00 € AL LORDO DI ONERI ACCESSORI DI LEGGE

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
IMMOBILE RESIDENZIALE	75.792,19

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE ESECUTATO NON E' DIVISIBILE.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati

NOMINA CTU

00. giuramento del CTU incaricato;

01. certificato contestuale di residenza e stato famiglia dell'esecutata;

02. certificato di matrimonio;

03. estratto di matrimonio;

04. certificazione diritti politici;



- 05. DI.CO. caldaia murale;
- 06. DI.CO. bombolone esterno GPL;
- 07. documentazione catastale;
- 08. licenza edilizia n. 673/1971
- 09. condono 9790/0/M
- 10. condono 51801.0;
- 11. grafici di verifica planimetrica e delle superfici.
- 12. viste aere terreno;
- 13. estratto geoportale comune di Venezia;
- 14. CDU terreno;
- 15. documentazione fotografica;
- 16. certificato morte [REDACTED]
- 17. voltura sentenza 21/07/2022;
- 18. voltura di riunione di usufrutto del 21/07/2022;
- 19. richiesta variazione relazione di stima del 10/06/2022.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: SOGGETTO ALL'IMPOSTA DI REGISTRO.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - PORZIONE DI IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo IMMOBILE RESIDENZIALE: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo IMMOBILE RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 158, particella 436, subalterno 12, indirizzo Via Altinate, piano T - 1, comune Venezia, sezione censuaria FV, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, superficie 151, rendita € 488,31
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:



63.969,47€



Lotto: 02 - TERRENO AGRICOLO

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:

TERRENO AGRICOLO

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: TUTTI I TIPI DI SERVIZI CULTURALI (BASSA), TUTTI I TIPI DI SERVIZI COMMERCIALI (MEDIA), TUTTI I SERVIZI SANITARI (MEDIO BASSA)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: MESTRE - VENEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: GRONDA LAGUNRE DI VENEZIA / LITORALE VENETO CAVALLINO, JESOLO, ERACLEA MARE.

Attrazioni storiche: VENEZIA CENTRO STORICO.

Principali collegamenti pubblici: RETE TRASPORTO URBANO 1 KM, RETE FERROVIARIA 9 KM / 13 KM, AEROPORTO DI VENEZIA 3,00 KM, RETE AUTOSTRADALE 1,00 KM, RETE VIARIA ORDINARIA 0,50 KM

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO.

sito in Venezia (VE) CAP: 30123 frazione: Tessera, Via Altinate n. 3/2

L'immobile si trova in Via Altinate 3/2. Trattasi di un terreno agricolo accessibile attraverso i mappali n. 436, sub 9 in comproprietà tra esecutato e [REDACTED] e 10 di proprietà di [REDACTED]. In data 14/12/2021 è stato effettuato il sopralluogo per l'identificazione dei beni che corrispondono ai documenti agli atti.



Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: IN SEGUITO ALLA MORTE DEL [REDACTED] E PER EFFETTO DELLA VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' DEL 21/07/2022, PROT. N. ENTRATE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.152864.21/07/2022, PROT. N. ENTRATE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.153115.21/07/2022, ESEEGUITA DA AVV. DANIELA CAPPON, LA PROPRIETA' STESSA E ' DIVENUTA PIENA (CFR. ALLEGATI NN. 17 E 18).

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Venezia, foglio 158, particella 684

Ulteriori informazioni: IIN SEGUITO ALLA MORTE [REDACTED] E PER EFFETTO DELLA VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' DEL 21/07/2022, PROT. N. ENTRATE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.152864.21/07/2022, PROT. N. ENTRATE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.153115.21/07/2022, ESEEGUITA DA AVV. DANIELA CAPPON, LA PROPRIETA' STESSA E ' DIVENUTA PIENA (CFR. ALLEGATI NN. 17 E 18). RESTA VALIDO QUANTO EMERGE DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DEL 04/08/2021 E PER EFFETTO DELLA SENTENZA N. 2450/2015 DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA ANNOTATA IL 29/07/2020 ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. AI NN. 20488 R.G. E 2889 R.P.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 533 del 5.10.2007
Zona omogenea:	E2.3 unità di paesaggio in zona agricola estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Unità di paesaggio in zona agricola estensiva E2.3 (normata dall'art. 40 delle N.T.S.A. e dagli articoli dal 4 al 9, dal 11 al 16, 39, 43, 44, 45, 71, 75, 78, 68 delle N.T.G.A. Ricade in area a rischio archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.157); Ricade in zona di riserva archeologica di interesse regionale di Altino e le Mure (D.Lgs. 42/2004 art.157); E' parte della zona di notevole interesse paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art.157 9); Ricade in area a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica); Trovandosi in prossimità dell'aeroporto Marco Polo di Venezia, sull'immobile interessato insiste anche la fascia di rispetto per la presenza di strutture aeroportuali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	D. LGS. 42/2004,- PROSSIMITA AEROPORTO (VEDI CDU TRA GLI ALLEGATI)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	TRATTASI DI QUOTA INDIVISA IN NUDA PROPRIETA' CON LA ██████████ ██████████
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1000 mc/ha massimo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	SI VEDA ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Note sulla conformità:



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: TRATTASI DI QUOTA INDIVISA IN PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/2, IL RESIDUO 1/2 E' IN PROPRIETA' CON LA [REDACTED] PER PROCEDERE ALLA VENDITA E' NECESSARIO PROVVEDERE AL FRAZIONAMENTO CATASTALE IN MODO DA IDENTIFICARE LE DUE DIVERSE QUOTE DI PROPRIETA'. IN SEGUITO ALLA MORTE DEL [REDACTED] E PER EFFETTO DELLA VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' DEL 21/07/2022 LA PROPRIETA' STESSA E' DIVENUTA PIENA.

Descrizione: di cui al punto TERRENO AGRICOLO

L'immobile si trova in Via Altinate 3/2.
Trattasi di un terreno agricolo accessibile attraverso i mappali n. 436, sub 9 in comproprietà tra esecutato e [REDACTED] e 10 di proprietà di [REDACTED]

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.808,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente arato

Sistemazioni agrarie arato

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come: o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro); o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto); o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio esecutato. Sono state



assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti: o banca dati dell'O.M.I. al 2° semestre 2021 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio); o indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale; o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di MESTRE (www.asteannuci.it). In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche di recessione del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio esecutato il Valore Agricolo Medio esposto dall'O.M.I. per la Regione Agraria 5, fissato in 77.000 €/ha. Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie agricola riferita a seminativo definendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Al valore ottenuto sono stati applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fondo e detratti i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	0	4.808,00	1,00	4.808,00	€ 7,70
			4.808,00		4.808,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: PRIMO SEMESTRE - 2021

Zona: Tessera (VE)

Tipo di destinazione:

Tipologia: terreno

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 7.7

Valore di mercato max (€/mq): 7.7

Accessori:

TERRENO 1. Deposito	AGRICOLO	Posto al piano 2 Valore a corpo: € 0
------------------------	----------	---



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 11/02/1985** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONIO BIANCHINI, in data 17/06/1971, ai nn. 10.915; trascritto a Venezia, in data 14/07/1971, ai nn. 9639/8322.

Note: LA TITOLARITA' DELLA PROPRIETA' DEI BENI ESECUTATI - SUB A) E SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE - ERA PARI A 1/2 IN QUOTA INDIVISA TRA [REDACTED] OSSIA CATASTO FABBRICATI FG. N. 158, MAPPALE 436/12 E CATASTO TERRENI FG. 158, MAPPALE N. 684.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 20/10/2010** . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO ANTONIO BIANCHINI, in data 11/02/1985, ai nn. 46.057; trascritto a Venezia, in data 26/02/1985, ai nn. 3736/3020.

Note: CON IL CITATO ATTO I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE RIFERITI AL CATASTO FABBRICATI FG. 158, MAPPALE N. 436/12 (INDICATI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE), VENGONO ASSEGNATI IN PIENA PROPRIETA' A [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2. dal 20/10/2010 al 20/10/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO GIACOMO PECORELLI, in data [REDACTED] ai [REDACTED]

Note: IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI SUCCESSIONE PER LA MORTE [REDACTED] APERTASI IN [REDACTED]

[REDACTED] LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DEL BENE ESECUTATO - IDENTIFICATO AL SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE - CATASTO TERRENI FG. N. 8, MAPPALE N. 684, VIENE PASSATA IN EREDITA' AI [REDACTED]

[REDACTED] IN QUOTA PARTE DI 1/6 CIASCUNO, RESTANDO IL RESIDUO 1/2 IN PIENA PROPRIETA' A [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/10/2010 al 20/10/2010 . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO GIACOMO PECORELLI, in data 20/10/2010, ai nn. 88.265/24.319; trascritto a Venezia, in data 08/11/2010, ai nn. 36487/22045.

Note: IN FORZA DEL CITATO ATTO DI DONAZIONE VIENE TRASFERITO A [REDACTED] IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DI CUI AL SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE AGLI ATTI, PER CUI [REDACTED] DIVIENE PROPRIETARIO DEL TERRENO DI CUI AL CATASTO TERRENI FG. N. 158, MAPPALE N. 684.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/10/2010 al 26/10/2012 . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO GIACOMO PECORELLI, in data [REDACTED]

Note: L'ATTO DI DONAZIONE ALLA MEDESIMA DATA DEL [REDACTED] VIENE REGISTRATO ANCHE AI NN. [REDACTED] DONAVA A [REDACTED] IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' GLI IMMOBILI DI CUI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE, OSSIA I BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12; ** DONAVA IL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' SUI BENI DI CUI AL SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, CENSITI AL CATASTO TERRENI AL



FG. N. 158, MAPPALE N. 684, RISERVANO A SE' E A [REDACTED] IL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO. ALLA DATA DELLA DONAZIONE DEL 20/10/2010 [REDACTED] ACQUISIVANO I DIRITTI DESCRITTI SOPRA IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI. IN DATA 11/04/2012 [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIACOMO PECORELLI DI TREVISO CONVENIVANO DI ASSOGGETTARE I PROPRI RAPPORTI PATRIMONIALI AL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/10/2012 al 29/07/2020 . In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di NOTAIO MARIO FAOTTO DI MESTRE, in data 26/12/2022, ai nn. 136.316/24.420; trascritto a VENEZIA, in data 31/10/2012, ai nn. 30229/21478.

Note: CON L'ATTO CITATO IL [REDACTED] CEDEVA A [REDACTED] A TITOLO ONEROSO: * DIRITTO DI NUDA PROPRIETA', RISERVANDOSI IL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO, SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA PROPRIETA' DEI BENI IDENTIFICATI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12; ** * DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA PROPRIETA' DEI BENI IDENTIFICATI AL SUB B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, CENSITA AL CATASTO TERRENI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 684. TALE ATTO RISULTA ANNULLATO PER SIMULAZIONE ASSOLUTA IN DATA 29/07/2020 AI NN. 20488/2889, IN DIPENDENZA DELLA SENTENZA DEL 19/05/2015, N. 2.450 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di SENTENZA N. 2450/15 TRIB. VENEZIA - a rogito di ROGANTE OVVERO DICHIARANTE AVV. DANIELA CAPPON , in data 21/07/2022, ai nn. 4423.

Note: PER EFFETTO DELLA SENTENZA DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA N. 2450/15 DEL TRIBUNALE DI VENEZIA. IN SEGUITO ALLA MORTE DEL [REDACTED] E PER EFFETTO DELLA VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' DEL 21/07/2022, PROT. N. ENTRATE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.152864.21/07/2022, ESEEGUITA DA AVV. DANIELA CAPPON, LA PROPRIETA' STESSA E ' DIVENUTA PIENA (CFR. ALLEGATI NN. 17 E 18).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' - a rogito di ROGANTE OVVERO DICHIARANTE AVV. DANIELA CAPPON , in data 21/07/2022, ai nn. .

Note: IN SEGUITO ALLA MORTE DEL [REDACTED] E PER EFFETTO DELLA VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' DEL 21/07/2022, PROT. N. ENTRATE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.153115.21/07/2022, ESEEGUITA DA AVV. DANIELA CAPPON, LA PROPRIETA' STESSA E ' DIVENUTA PIENA (CFR. ALLEGATI NN. 17 E 18).

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO

sito in Venezia (VE), Via Altinate n. 3/2 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'IMMOBILE E' UTILIZZATO DAL DEBITORE E DALLA [REDACTED] COME CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA ALLEGATO ALLA PRESENTE STIMA.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] GUBER BANCA SPA contro

[REDACTED] Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a VENEZIA in data



19/07/2021 ai nn. 26548/19319; PIGNORAMENTO RIFERITO AI BENI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, GRAVANTI LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN QUOTA INDIVISA DEI BENI DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' DEI BENI DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IN SEGUITO ALLA MORTE DEL [REDACTED] [REDACTED] E PER EFFETTO DELLA VOLTURA DI RIUNIONE DI USUFRUTTO DI NUDA PROPRIETA' DEL [REDACTED] LA PROPRIETA' DEI BENI DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684 E' DIVENUTA PIENA..

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:**

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31623/219933; DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/03/2015 ai nn. 6184/4578; DOMANDA DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO DEL 28/06/2013 N. 1 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

- Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/01/2016 ai nn. 1264/851; DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL 24/09/2015 N. 5.088/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA [REDACTED] RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI DI CUI ALLA LETTERA A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG. 158, MAPPALE N. 684..

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



6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario in data 13 luglio 2010; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di NOTAIO MARIA LUISA SEMI DI VENEZIA in data 13/07/2010 ai nn. 118.373/22.910; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/07/2010 ai nn. 24383/5428 ; Note: TRATTASI DI IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA CONTRO [REDACTED] IN DATA 15/07/2010 AI NN. 24383/5428 QUALE TERZO DATORE DI IPOTECA GRAVANTE I DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DI CUI AL SUB A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE IDENTIFICATI AL CATSASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG. 158, MAPPALE N. 684.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 149674,90 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/01/2013 ai nn. 2680/272 ; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATSTO TERRNEI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSO IN DATA 22/01/2013 AL N. 103/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121502.34 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/04/2013 ai nn. 12005/1620 ; Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE IN QUESTIONE E' GRAVANTE SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 SU TUTTI I BENI ESECUTATI, INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, OSSIA IL BENE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATSTO TERRNEI AL FG. 158, MAPPALE N. 684. IL DECRETO INGIUNTIVO CHE HA DATO ORIGINE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE E' STATO EMESSO IN DATA 23/04/2013 AL N. 993/2013 DI REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI VENEZIA. IL CALCOLO DEL COSTI DI ESTINZIONE E' CALCOLATO BASE AL CAPITALE CHE HA GENERATO L'IPOTECA STESSA, OVVERO 94,00€ DI TASSAZIONE OLTRE A 0,5% DEL VALORE GARANTITO DALL'IPOTECA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. Per Azioni A R.L. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 121505,34 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2013 ai nn. 31624/219934 ; Note: DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DEL 18/11/2013 N. 10/2013 CONTRO [REDACTED] A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. RIGURADATE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) E B) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12 E AL CATASTO TERRENI AL FG. 158, MAPPALE N. 684.

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]



Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 44518.54; Importo capitale: € 22259.27 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/07/2019 ai nn. 24965/4323 ; Note: IPOTECA LEGALE IN DIPENDENZA DI RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO IN DATA 16/07/2019 N. 2.511/11919 DI REPERTORIO AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE CONTRO GRAVANTE IL DIRITTO DI USUFRUTTO SULLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 RIGUARADANTE GLI IMMOBILI ESECUTATI, OVVERO QUELLI INDICATI ALLE LETTERE A) DELLA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI AL FG. N. 158, MAPPALE N. 436/12. TRATTASI DI IPOTECA ANNOTATA NELL'INTERA PROCEDURA MA RIFERITA ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI SOPRA E NON AL TERRENO AGRICOLO DISTINTO AL FG. 158, MAPPALE N. 684.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO. NON SI TRATTA DI EDIFICIO CONDOMINIALE

Millesimi di proprietà: 500/1000 IN PIENA PROPRIETA' IN QUOTA INDIVISA DI 1/2 CON PER LA RESIDUA QUOTA INDIVISA DI 1/2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile si trova in Via Altinate 3/2. Trattasi di un terreno agricolo accessibile attraverso i mappali n. 436, sub 9 in comproprietà tra esecutato e e 10 di proprietà di

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

Avvertenze ulteriori: COME ESPLICITATO NELLA FORMALITA' IN ESSERE



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio esecutato.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- o banca dati dell'O.M.I. al 2° semestre 2021 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- o indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;
- o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di MESTRE (www.asteannuci.it).

In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche di recessione del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio esecutato il Valore Agricolo Medio esposto dall'O.M.I. per la Regione Agraria 5, fissato in 77.000 €/ha.

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie agricola riferita a seminativo definendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto sono stati applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fondo e detratti i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VENEZIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 1: AGENZIE IMMOBILIARI DEL COMPARTO VENEZIANO, NELLO SPECIFICO DEL COMPARTO DI MESTRE/TESSERA/FAVARO VENETO.

2: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

3: ELENCO DELLE PROCEDURE DI VENDITA A MEZZO ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DELLA ZONA TESSERA / FAVARO / MESTRE (ASTEANNUNCI.IT);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 77.000 €/ha;

Altre fonti di informazione: ASTE ANNUNCI.IT.

8.3. Valutazione corpi:



TERRENO AGRICOLO. Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.910,95.

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio eseguito.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- o banca dati dell'O.M.I. al 2° semestre 2021 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- o indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;
- o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di MESTRE (www.asteannuci.it).

In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche di recessione del momento, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio eseguito il Valore Agricolo Medio esposto dall'O.M.I. per la Regione Agraria 5, fissato in 77.000 €/ha.

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie agricola riferita a seminativo definendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto sono stati applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fondo e detratti i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	4.808,00	€ 7,70	€ 37.021,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.021,60
ACCESSO DA SERVITU' detrazione del 3.00%			€ -1.110,65
Valore corpo			€ 35.910,95
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.910,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.955,48
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO AGRICOLO	Deposito	4.808,00	€ 35.910,95	€ 17.955,48

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 1.450,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE
ESECUTATO E' DIVISIBILE CON FRAZIONAMENTO
CATASTALE

Costi di cancellazione oneri e formalità:



TERRENO AGRICOLO

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 843,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 702,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.839,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 16.310,98

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON PERTINENTE

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito



Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
TERRENO AGRICOLO	17.955,48

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE ESECUTATO E' DIVISIBILE CON FRAZIONAMENTO CATASTALE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati

NOMINA CTU

00. giuramento del CTU incaricato;
01. certificato contestuale di residenza e stato famiglia dell'esecutata;
02. certificato di matrimonio;
03. estratto di matrimonio;
04. certificazione diritti politici;
05. DI.CO. caldaia murale;
06. DI.CO. bombolone esterno GPL;
07. documentazione catastale;
08. licenza edilizia n. 673/1971
09. condono 9790/0/M
10. condono 51801.0;
11. grafici di verifica planimetrica e delle superfici.
12. viste aere terreno;
13. estratto geoportale comune di Venezia;
14. CDU terreno;
15. documentazione fotografica;
16. certificato morte [REDACTED]
17. voltura sentenza 21/07/2022;
18. voltura di riunione di usufrutto del 21/07/2022;
19. richiesta variazione relazione di stima del 10/06/2022.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	02 - TERRENO AGRICOLO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo TERRENO AGRICOLO: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo TERRENO AGRICOLO: <u>Identificato al catasto Terreni</u> : [REDACTED], sezione censuaria Venezia, foglio 158, particella 684
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 16.310,98€

Data generazione:
23-07-2022 18:00

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Beraldo

