
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **342/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2023 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 01 – abitazione con scoperto pertinenziale
Lotto 02 – capannone, magazzino, terreni non edificabili

Esperto alla stima: Alessandro Angeli
Codice fiscale: NGLLSN62A21L736C
Studio in: Via Salvore 18 - 30174 Mestre
Email: studioaangeli@gmail.com
Pec: alessandro.angeli@archiworldpec.it

Identificativo Lotto: 02

Beni: Via dell'Aviere, 5 - Cavallino - Treporti (VE) – 30013

Descrizione generica: capannone ad uso agricolo, magazzino, terreni non edificabili

Corpo A: capannone - Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere, 5

Quota e tipologia del diritto

.....

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

.....

Corpo B: magazzino - Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere, 5

Quota e tipologia del diritto

.....

Quota e tipologia del diritto

.....

Gravami e Oneri

.....

Corpo C: terreno - Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

Corpo D: terreno incolto prod. - Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

Corpo E: terreno incolto prod. - Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

Corpo F: terreno frutteto - Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

Corpo G: terreno incolto prod. -Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

n

Corpo H: terreno frutteto - Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013 frazione: Cavallino, Via dell'Aviere

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

Valore lotto:

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

€ 113.800,00

Sommario

Quesiti

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

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

Beni in Cavallino Treporti (VE)
Località/Frazione Cavallino
Via dell'Aviere, 5

Lotto: 01 – abitazione con scoperto pertinenziale

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:

Residenza:

Stato civile:

Esecutato:

Codice fiscale

Residenza:

Stato civile

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di abitazione unifamiliare addossata ad altro edificio ad un piano fuori terra con scoperto di proprietà (giardino).

Il bene è situato in Via dell'Arciere, località Cavallino, frazione del comune di Cavallino-Treporti, a circa 11 km dal terminal nautico di Piazzale Punta Sabbioni e a 350 m dal servizio pubblico automobilistico sulla Via Fausta. Via dell'Arciere è una via laterale della Via Fausta, è strada di traffico locale modesto. La zona è caratterizzata da un edificio rarefatto, da terreni agricoli dediti a colture di ortaggi e frutteti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia, itinerario naturalistico Cavallino-Ca' Savio-Punta Sabbioni.

Attrazioni storiche: Venezia.

potrebbero avere attinenza con la suddetta procedura.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di due tettoie, una sul prospetto NORD con pilastri in legno e una di dimensioni più contenute sul prospetto SUD, opere non sanabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto Territoriale e Variante Piano Interventi
In forza della delibera:	Consiglio comunale n. 50 del 09.09.2009; Giunta provinciale n. 38 del 28.03.2012; variante PI n. 43 del 23/02/2018
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	"ZTO E" art. 71 N.T.O. , "Vincolo archeologico e Area di interesse archeologico – DLgs 42/2004 art. 124" art. 9 N.T.O. e "Vincolo sismico – OPCM 3519/2006 – zona 3" art. 15 N.T.O.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	ml 5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Edificio ad un livello fuori terra a schiera (addossato ad altro fabbricato analogo) avente accesso avviene da Via dell'Arciere 5 attraversando i lotti dei mappali 1252 e 1250.

Trattasi di abitazione composta da ingresso, cucina abitabile comunicante con vano soggiorno, disimpegno, bagno e due camere.

L'edificio all'esterno si presenta in discrete condizioni per quanto riguarda intonaci e tetto mentre le pavimentazioni esterne sono in cattivo stato di conservazione. All'interno, l'abitazione, pur non avendo subito interventi recenti di ristrutturazione è mantenuta in discrete condizioni, tranne per la presenza di piccole tracce di umidità per scarsa aerazione dei locali sugli spigoli tra parete e soffitto dei vani bagno e camere (esposizione NORD e EST).

Tutte le pareti sono finite ad idropittura; la parete attrezzata della cucina è provvista di rivestimento di piastrelle in ceramica; il bagno presenta pavimento e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

I pavimenti di tutti i vani sono piastrellati.

Nel bagno sono presenti lavandino, water, bidet e doccia oltre all'attacco per la lavatrice.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori posizionati nei vani, la caldaia è posizionata all'esterno nel patio a SUD.

L'impianto di raffrescamento è presente ed è composto da due split posizionati uno sopra la porta di ingresso e l'altro nel soggiorno sopra la porta verso l'esterno; la moto-condensante è posizionata sulla parete EST del fabbricato in prossimità dell'angolo NORD.

Sono inoltre presenti l'impianto elettrico, dell'acqua, del gas.

Tutti gli impianti sono rispettosi delle normative vigenti in materia all'epoca della realizzazione.

Il portoncino di ingresso è in legno del tipo blindato; le porte interne sono in legno tinta naturale, le porte che dalla zona giorno vanno nel disimpegno sono con specchiatura in vetro e listelli all'inglese.

I serramenti finestre sono in legno con vetro camera sono provvisti di oscuri in legno di color verde, necessitano di piccole opere di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: Residenza: ato Civil

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: Residenza Stato Civil

Superficie complessiva di circa mq 85,70

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: - - -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico o identificativo; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono quelle di vani adibiti a prevalente uso di deposito che quindi hanno subito negli anni pochissimi interventi di manutenzione e miglioria

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta a battente materiale: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: anta a battente con specchiatura all'inglese materiale: legno e vetro condizioni: discrete Riferito alle porte dalla zona giorno a disimpegno e ingresso
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: presente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di cemento condizioni: mediocre
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficiente
Portoncino di ingresso	tipologia: blidato ad anta a battente con specchiature materiale: legno e metallo condizioni: discrete Riferito all'uscita verso il patio a SUD
Porta di ingresso	tipologia: anta a battente con specchiatura materiale: legno e vetro condizioni: scarse Riferito all'uscita verso NORD
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sotto traccia tensione: 220V-380V condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione

Gas	tipologia: sotto traccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Idrico	tipologia: sotto traccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Telefonico	tipologia: sotto traccia centralino: assente condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Fognatura	tipologia: vasca imof rete di smaltimento: tubi PVC recapito: diretta da rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione

Destinazione	Parametro	Superficie comm.	Coeff.	Superficie equiv.	Prezzo €/mq
ingresso - PT	sup lorda	3,08	0,63	2,99	1.630,00
soggiorno – PT	sup lorda	27,66	0,63	26,83	1.630,00
cucina – PT	sup lorda	15,28	0,63	14,82	1.630,00
camera 1 – PT	sup lorda	17,36	0,63	16,84	1.630,00
camera 2 - PT	sup lorda	12,69	0,63	12,31	1.630,00
disimpegno – PT	sup lorda	4,76	0,63	4,62	1.630,00
bagno – PT	sup lorda	5,02	0,63	4,87	1.630,00
patio – PT	sup lorda	5,44	0,35	1,36	1.026,00
TOTALI		91,29		84,63	

Destinazione	Parametro	Superficie comm.	Coeff.	Superficie equiv.	Prezzo €/mq
Scoperto pertinenziale - PT	sup lorda	514,00	0,10	51,4	1.026,90

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: 2022-2 Zona: Cavallino

Tipologia: Abitazioni civili/Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min €/mq 1.400 – max €/mq 1.900

In considerazione dell'ubicazione e della indicazione reale del mercato si ritiene che l'immobile sia commercializzabile a €/mq 1.630.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:	proprietario dal	ad oggi. In forza di atto di
compravendita trascritto a Venezia in data	ai nn	i quota della proprietà.

Titolare/Proprietario:	Proprietario da	di oggi
	di Venezia,	ai r
Dati precedenti relativi ai corpi: A		
Identificativo corpo: A		
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavallino Treporti (VE), Via dell'Arciere, 5		
Occupato dai debitore e dai suoi familiari		

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
 spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 260.000,00*0,5%= € 1.300,00+59+40= € 1.399,00

- Ipoteca volontaria attiva; A

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
 spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 19.835,43*0,5%= € 99,18+59+40= € 198,18

- Ipoteca volontaria attiva

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
 spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 140.000,00*0,5%= €

700,00+59+40= € 799,00

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 84.830,21*0,5%= € 424,15+59+40= € 523,15

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione annotata
Risc

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 34.415,71*0,5%= € 172,08+59+40= € 271,08

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Note: spese di cancellazione € 200,00 (imposta ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria) = € 299,00

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al settimo punto 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:

Nessuna.

Dati precedenti relativi al corpo: A

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con il criterio del valore di mercato degli immobili comparabili per caratteristiche tipologiche e qualitative nella microzona dove sono situate le proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Cavallino-Treporti; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; agenzie immobiliari locali ricerca di mercato.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale: €/mq 1.630,00

8.3.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.382,14

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	2,68	€ 1.630,00	€ 4.374,59
Soggiorno	11,08	€ 1.630,00	€ 18.063,17
Cucina	8,74	€ 1.630,00	€ 14.253,37
Camera 1	12,12	€ 1.630,00	€ 19.757,56
Camera 2	12,76	€ 1.630,00	€ 20.804,99
Disimpegno	2,89	€ 1.630,00	€ 4.713,47
Bagno	3,70	€ 1.630,00	€ 6.038,17
Patio	2,21	€ 1.630,00	€ 3.594,15
Giardino	51,4	€ 1.026,90	€ 52.782,66

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 144.382,14
Valore corpo	€ 144.382,14
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 144.382,14
Valore complessivo diritto e quota	€ 144.382,14
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>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	1.013,00	€ 144.382,14	€ 144.382,14

8.4.4 Adeguaenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Spese di rimessa in pristino (Allegato 6):	€ 2.440,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 1.399,00
Iscrizione di ipoteca legale	€ 198,18
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 799,00
Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 523,15
Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 271,08
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00

Totale costi di cancellazione: € 3.489,41

Costi di cancellazione quota di competenza al lotto 01: € 1.429,33

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 140.362,81

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Spesa per la redazione dell'A.P.E. stimata in € 150,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	€ 140.400,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione Urbanistica:

- CDU (certificato di destinazione urbanistica)

Documentazione Catastale:

- Estratto di mappa catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 669
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 669
- Planimetria catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 669

Documentazione ispezione ipotecaria:

- Elenco sintetico delle formalità
- iscrizione n.
- iscrizione n.
- iscrizione n.
- trascrizione n.
- Elenco sintetico delle formalità
- iscrizione n.
- iscrizione n.

Documentazione fotografica

Allegati grafici e tecnici:

- Estratto mappa con individuazione beni pignorati
- Planimetria di individuazione fabbricati e manufatti
- Pianta piano terra_difformità edilizie - Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 669
- Estimativo spese di rimessa in pristino lotti 01-02
- Estratto mappa con individuazione lotti 01-02

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: non soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 – abitazione con scoperto pertinenziale
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo A:
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> foglio 19, particella 669, indirizzo Via dell'Arciere, 5, piano terra, comune Cavallino-Treporti, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq 85, rendita € 502,77
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 140.400,00

Beni in Cavallino Treporti (VE)

Località/Frazione Cavallino

Via dell'Aviere, 5

Lotto: 02 – capannone, magazzino, terreni non edificabili

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:

codice fiscale.

Residenza:

Stato civile

Esecutato:

Codice fiscale:

Residenza:

Stato civile

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di capannone e fabbricato ad uso magazzino ad un piano fuori terra con terreno di pertinenza, terreni non edificabile limitrofi al mappale di pertinenza ai fabbricati.

I beni sono situati in Via dell'Arciere, località Cavallino, frazione del comune di Cavallino-Treporti, a circa 11 km dal terminal nautico di Piazzale Punta Sabbioni e a 350 m dal servizio pubblico automobilistico sulla Via Fausta. Via dell'Arciere è una via laterale della Via Fausta, è strada di traffico locale modesto. La zona è caratterizzata da un edificato rarefatto, da terreni agricoli dediti a colture di ortaggi e frutteti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia, itinerario naturalistico Cavallino-Ca' Savio-Punta Sabbioni.

Attrazioni storiche: Venezia.

Identificativo corpo: A

Capannone (Mapp. 1252 Sub 3) connesso all'attività agricola sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013
frazione: Cavallino, Via dell'Arciere, 5

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoniale

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile Regime Patrimoniale:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 19, particella 1252, subalterno 3,
indirizzo Via dell'Arciere, 5, piano terra,
Comune Cavallino-Treporti, categoria D/10, rendita € 554,00

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi Legge n. 47 del 28.02.1985.

A ridosso del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso è presente una piccola tettoia realizzata con struttura in metallo e copertura in vetro-resina non autorizzata. All'interno del fabbricato, invece è presente un locale di circa mq 8 di superficie, adibito ad ufficio e realizzato con strutture componibili in metallo e vetro; è presente inoltre una cella frigorifera che si ritiene struttura amovibile non suscettibile di essere considerata opera edilizia. Si propone di eliminare la tettoia e di sanare, invece, il vano ad uso ufficio.

Regolarizzabili mediante: demolizione della tettoia come stimato nell'Allegato 6 e presentazione di CILA in sanatoria e successivo accatastamento.

Spese: demolizione della tettoia compresi trasporti in discarica € 250,86+259,58= € 510,44 (rif. Allegato 6); presentazione di CILA in sanatoria € 100,00 (spese d'ufficio), € 516,00 (oblazione), € 1.500,00 (spese tecniche); spese per il successivo accatastamento della variazione € 50,00 (presentazione DOCFA), € 500,00 (spese tecniche).

Oneri Totali: € 510,44 + 100,00 + 516,00 + 1.500,00 + 50,00 + 500,00 = € 3.176,44

Note: fanno parte del bene due scoperti comuni con il sub 4 che sono individuati al catasto con Mapp. 1252 Sub 1 e 2 che vengono valutati separatamente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B

Magazzino (Mapp. 1252 Sub 4) sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013
frazione: Cavallino, Via dell'Arciere, 5

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: - Regime Patrimon.

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza

Stato Civile Regime Patrimonial

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , foglio 19, particella 1252, subalterno 4,
indirizzo Via dell'Arciere, 5, piano terra,
Comune Cavallino-Treporti, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 59 rendita € 110,83

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi Legge n. 47 del 28.02.1985. Attualmente, a ridosso del fabbricato, sono stati costruiti diversi volumi annessi e una tettoia. In particolare sul prospetto SUD verso OVEST è presente una tettoia avente struttura in legno; sempre addossata al prospetto SUD verso EST è presente un volume, in parte chiuso con una parete in legno provvista di finestre e in parte da una parete in metallo e vetro; addossato al prospetto NORD e EST è stato edificato un volume realizzato con gli stessi materiali e caratteristiche del resto del fabbricato all'interno del quale si trovano un disimpegno, un bagno e una camera. Tutti questi volumi non sono regolarizzabili mediante sanatoria.

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimessa in pristino come stimato nell'Allegato 6.

Spese: € 32.613,45

Oneri Totali: € 32.613,45

Note: fanno parte del bene due scoperti comuni con il sub 3 che sono individuati al catasto con Mapp. 1252 Sub 1 e 2 che vengono valutati separatamente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C

Terreno frutteto (Mapp. 666) sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013

Frazione: Cavallino, Via dell'Arciere, 5

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoni

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: egime Patrimonial

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: foglio 19, Comune di Cavallino-Treporti,
foglio 19, particella 666, qualità frutteto, classe 3, superficie 10 mq, reddito dominicale: € 0,13
reddito agrario: € 0,07

Confini: a NORD con mappale 1215 ad EST con mappale 1149 a SUD con mappale 1252 ad OVEST
con mappale 586

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Oneri Totali: - - -

Note: - - -

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Terreno incolto produttivo (Mapp. 589) sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013

Frazione: Cavallino, Via dell'Arciere

Quota e tipologia del diritto

Residenza:

Stato Civile: gime Patrimon

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoniale:

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , sezione censuaria Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 589, qualità incolto produttivo, classe 3, superficie catastale mq 120, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: ex Comune di Venezia Sez. Burano Fg. 46

Confini: a NORD con mappale 1150 ad EST con mappale 668 a SUD con mappale 593 ad OVEST con mappale 1252

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Oneri Totali: - - -

Note: - - -

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

Terreno incolto produttivo (Mapp. 592) sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013

Frazione: Cavallino, Via dell'Arciere

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale

Residenza:

Stato Civile: gime Patrimonial

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimonial

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: sezione censuaria Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 592, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale mq 750, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: ex Comune di Venezia Sez. Burano Fg. 46

Confini: a NORD con mappale 593 ad EST con mappale 670 a SUD con mappale 1157 ad OVEST con mappale 917

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Oneri Totali: - - -

Note: - - -

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

Terreno frutteto (Mapp. 593) sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013

Frazione: Cavallino, Via dell'Arciere

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: - Regime Patrimonial

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: me Patrimoi

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: :ione censuaria Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 593, qualità frutteto, classe 4, superficie catastale mq 1.040, reddito dominicale: € 12,35, reddito agrario: € 5,91

Derivante da: ex Comune di Venezia Sez. Burano Fg. 46

Confini: a NORD con mappale 589 ad EST con mappali 671 e 675 a SUD con mappale 592 ad OVEST con mappali 1250 e 1252

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Oneri Totali: - - -

Note: - - -

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

Terreno incolto produttivo (Mapp. 917) sito in Cavallino Treporti (VE) CAP: 30013

Frazione: Cavallino, Via dell'Arciere

Quota e tipologia del diritto

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimessa in pristino come stimato nell'Allegato 6.

Spese: € 57.195,81

Oneri Totali: € 57.195,81

Note: - - -

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: - - -

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: - - -

Presentazione in data 07/10/2005 al n. di prot. 34330

Rilascio in data - - -

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: pratica edilizia non rinvenuta nell'accesso atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Numero pratica: n. 1143

Intestazione:

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: Sanatoria ai sensi art.31 L. 47/85

Presentazione in data 04/10/1986 al n. di prot. 55641

Rilascio in data 05/05/2009

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B

NOTE: risulta aperta una procedura dell'ufficio Atti Repressivi con rif. 2022/AR34 sui beni della presente perizia di cui non sono stati comunicati i dettagli né dalla proprietà né dall'ufficio competente. Trovandosi gli immobili in zona di vincolo archeologico le opere abusive incorrono nella demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi. Tutti gli interventi di rimessa in pristino successivamente valutati (Allegato n. 6) riguardano opere difformi rispetto ai titoli legittimanti che potrebbero avere attinenza con la suddetta procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.1.1 Conformità edilizia:

Corpo A - Capannone [D10]

A ridosso del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso è presente una piccola tettoia realizzata con struttura in metallo e copertura in vetro-resina non autorizzata. All'interno del fabbricato, invece è presente un locale di circa mq 8 di superficie, adibito ad ufficio e realizzato con strutture componibili in metallo e vetro; è presente inoltre una cella frigorifera che si ritiene struttura amovibile non

suscettibile di essere considerata opera edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Corpo B - Magazzino [C2]

A ridosso del fabbricato, sono stati costruiti diversi volumi annessi e una tettoia. In particolare sul prospetto SUD verso OVEST è presente una tettoia avente struttura in legno; sempre addossata al prospetto SUD verso EST è presente un volume, in parte chiuso con una parete in legno provvista di finestre e in parte da una parete in metallo e vetro; addossato al prospetto NORD e EST è stato edificato un volume realizzato con gli stessi materiali e caratteristiche del resto del fabbricato all'interno del quale si trovano un disimpegno, un bagno e una camera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Corpo C - Terreno [FRUTTETO] – Mapp. 666

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Corpo D - Terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] – Mapp. 589

Nessuna difformità rilevata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi al corpo: D

Corpo E - Terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] – Mapp. 592

Nessuna difformità rilevata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi al corpo: E

Corpo F - Terreno [FRUTTETO] – Mapp. 593

Nessuna difformità rilevata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi al corpo: F

Corpo G - Terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] – Mapp. 917

Nessuna difformità rilevata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Corpo H - Terreno [FRUTTETO] – Mapp. 1250

Sul terreno sono presenti diversi manufatti non legittimati:

- un piccolo manufatto in muratura di circa ml 2,15*1,50 avente altezza sotto il solaio di copertura di ml 2,25 dal piano di pavimentazione, è collocato a NORD verso il confine con il Mapp. 1252 ed aveva funzione di locale doccia (si vedano allegati 01 e 05 'Individuazione immobili e manufatti' rif. 1);
- centralmente, verso il confine NORD del terreno, una struttura più grande tipo 'serra' in metallo e legno di circa ml 18,25*7,4 con copertura ad arco alta circa ml 3,90; a ridosso di questa sul lato EST (anch'essi sotto una tettoia in legno e metallo) si trovano altri 3 piccoli annessi in muratura di circa ml 2,15*1,50 avente altezza sotto il solaio di copertura di ml 2,05 dal piano di

pavimentazione che avevano funzione di locali doccia (si vedano allegati 01 e 05 'Individuazione immobili e manufatti' rif. 2);

- verso il confine SUD del terreno si trova un'altra struttura tipo 'serra' in metallo di circa ml 14,20*7,40 con copertura ad arco alta circa ml 5,20; sul lato EST è addossata un'altra tettoia in legno e metallo di ml 6*7,40 con copertura ad arco avente altezza di ml 3,60; sul lato SUD è addossata una tettoia in legno di circa ml 14,20*5,50 avente altezza variabile da ml 3,60 a ml 2,65 circa (si vedano allegati 01 e 05 'Individuazione immobili e manufatti' rif. 3);
- una tettoia in legno di circa ml 6,45*15,60 è addossata al confine OVEST del terreno verso i Mapp. 1328 e 1321 (si veda allegato 01 'Individuazione immobili e manufatti' rif. 4), ha una altezza variabile da ml 2,5 a ml 1,70 circa.

Tutti i manufatti sopra descritti non sono legittimati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi al corpo: H

4.1.2 Conformità urbanistica:

Capannone [D10], Magazzino [C2], terreni [FRUTTETO] e [INCOLTO PROD.]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto Territoriale e Variante Piano Interventi
In forza della delibera:	Consiglio comunale n. 50 del 09.09.2009; Giunta provinciale n. 38 del 28.03.2012; variante PI n. 43 del 23/02/2018
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	"ZTO E" art. 71 N.T.O. , "Vincolo archeologico e Area di interesse archeologico – DLgs 42/2004 art. 124" art. 9 N.T.O. e "Vincolo sismico – OPCM 3519/2006 – zona 3" art. 15 N.T.O.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Costituzione di servitù di passaggio a favore del Mapp. 669
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	ml 5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica limitatamente ai corpi C, D, E, F, G.
Non si dichiara la conformità urbanistica per i corpi A, B, H.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H

Descrizione: Capannone [D10] di cui al punto A

Capannone ad uso agricolo mono vano. All'intero è presente un vano adibito ad uso ufficio realizzato con pareti in metallo e vetro sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria (si veda precedente punto 3.1 rif. Corpo A). La struttura portante è in acciaio con tamponamenti in pannelli metallici coibentati. Sono presenti tre portoni di accesso chiusi da scorrevole verso l'esterno in metallico. Sono inoltre presenti n. 5 serramenti finestra a due ante scorrevoli in metallo e vetro. La pavimentazione è in battuto di cemento. La proprietà è dotata di impianto elettrico. Fa parte della proprietà il terreno di pertinenza al Mapp. 1252 condiviso con il corpo B del presente lotto 02.

1. Quota e tipologia del diritto

!

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoniale

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **173,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: - - -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico o identificativo; ha un'altezza utile interna da ml 3,20 a ml 4,60.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: discrete per la destinazione d'uso dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: misto acciaio e pannelli coibentati condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: misto acciaio e pannelli coibentati condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: scorrevole esterno materiale: metallo protezione: - - - materiale protezione: - - - condizioni: buone Riferito limitatamente a: tre porte di accesso al fabbricato
Infissi esterni	tipologia: doppia anta scorrevole materiale: metallo e vetro protezione: non presente condizioni: buone Riferito limitatamente a: finestre
Manto di copertura	materiale: pannello metallo e coibentazione coibentazione: presente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: struttura metallica e pannelli in metalli coibentati coibentazione: presente rivestimento: nessuno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: scorrevole esterno materiale: metallo protezione: - - - materiale protezione: - - - condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: canalizzazione esterna tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma al momento della realizzazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Capannone su terreno che ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Superficie comm.	Coeff.	Superficie equiv.	Prezzo €/mq
Capannone ad uso rurale	sup lorda	173,71	1	173,71	582,00
TOTALI		173,71		173,71	

Descrizione: Magazzino [C2] di cui al punto B

Come precedentemente specificato, a ridosso del fabbricato sono stati costruiti diversi volumi annessi e una tettoia. In particolare sul prospetto SUD verso OVEST è presente una tettoia avente struttura in legno; sempre addossata al prospetto SUD verso EST è presente un volume, in parte chiuso con una parete in legno provvista di finestre e in parte da una parete in metallo e vetro; addossato al prospetto NORD e EST è stato edificato un volume realizzato con gli stessi materiali e caratteristiche del resto del fabbricato all'interno del quale si trovano un disimpegno, un bagno e una camera. Tutti questi volumi non sono regolarizzabili mediante sanatoria, pertanto si procede a stimare l'immobile per le parti regolarizzate con titolo edilizio al netto degli oneri di rimessa in pristino che verranno successivamente detratti.

Edificio ad un livello fuori terra isolato avente accesso autonomo sullo scoperto del lotto di appartenenza limitrofo alla Via dell'Arciere.

Trattasi di magazzino composto da 2 vani tra loro comunicanti.

La struttura portante e di tamponamento è in muratura e legno, così come la copertura ha struttura in legno e pannelli metallici coibentati. L'edificio all'esterno si presenta in mediocri condizioni per quanto riguarda rivestimenti lignei mentre il tetto appare in buono stato di conservazione. All'interno lo stato di conservazione è discreto. Tutte le pareti sono in tavole di legno grezzo, tranne il muro di spina in mattoni faccia a vista; entrambi i vani presentano pavimento in piastrelle di ceramica.

Nel primo vano è presente un angolo cottura e un caminetto. Gli ambienti sono riscaldati con dei fan-coil a parete. Sono presenti l'impianto elettrico, dell'acqua, del gas. Gli impianti sono rispettosi delle normative vigenti in materia all'epoca della realizzazione.

Il portoncino di ingresso è in legno a doppio battente con specchiature in vetro per fare entrare la luce.

I serramenti finestre sono in legno con vetro semplice non sono provvisti di oscuri; necessitano di opere di manutenzione.

Fa parte della proprietà il terreno di pertinenza al Mapp. 1252 condiviso con il corpo A del presente lotto 02.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile Regime Patrimoni:

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **60,62**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: - - -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico o identificativo; ha un'altezza utile interna da ml 2,20 a ml 3,05.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: misto acciaio e pannelli coibentati condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura e pannelli legno condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: nessuna materiale protezione: - - - condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: pannello metallo e coibentazione coibentazione: presente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura e pannelli legno coibentazione: assente rivestimento: nessuno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: - - - materiale protezione: - - - condizioni: mediocri
Impianti:	
Elettrico	tipologia: canalizzazione esterna tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma al momento della realizzazione

Idrico	tipologia: sotto traccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Climatizzazione	tipologia: fan coil alimentazione: elettrica rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Fognatura	tipologia: vasca imof rete di smaltimento: tubi PVC recapito: diretta da rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: discrete conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Magazzino su terreno che ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Superficie comm.	Coeff.	Superficie equiv.	Prezzo €/mq
Magazzino	sup lorda	27,49	1	27,49	593,00
Magazzino	sup lorda	33,13	1	33,13	593,00
TOTALI		69,62		69,62	

Descrizione: Scoperto pertinenziale di cui ai punti A e B

Terreni pertinenziali comuni ai fabbricati Mapp. 1252 Sub 3 e Sub 4 (corpi A e B precedentemente descritti) ricadenti in zona agricola E2.1., Ingloba in parte a NORD Via dell'Arciere. Confini: a NORD con i Mapp. 586 , 666, 1169, a EST con Mapp. 589, 593, a SUD con Mapp. 1250 ad OVEST con Mapp. 586, 131, 1324, 1328.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimonial

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: (

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di circa mq **1.773,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana
 Sistemazioni agrarie incolto.

Stato di manutenzione generale: sufficiente
 Condizioni generali dell'immobile: il terreno si presenta incolto con presenza di arbusti
 Il terreno è definito di sabbia-mista.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Superficie comm.	Coeff.	Superficie equiv.	Prezzo €/mq
Terreno pertinenziale corpi A e B	sup lorda	1.773,00	1	1.773,00	12,00
TOTALI		1.773,00		1.773,00	

Descrizione: terreno [FRUTTETO] Mapp. 666 di cui al punto C

Terreno ricadente in zona agricola E2.1. Trattasi di triangolo di terra sito al di là della Via dell'Arciere, in aderenza al Mapp. 1252 di cui ai corpi A e B precedentemente descritti. Confini: a NORD con Mapp. 1215, a SUD con Mapp. 1252 ad OVEST con Mapp. 586.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:
 Residenza
 Stato Civile egime Patrimoniale

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:
 Residenza
 Stato Civile gime Patrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **10,00**
 il terreno risulta di forma triangolare ed orografia piana
 Sistemazioni agrarie incolto.

Stato di manutenzione generale: sufficiente
 Condizioni generali dell'immobile: il terreno si presenta incolto con presenza di arbusti
 Il terreno è definito di sabbia-mista.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Frutteto - terreno non edificabile	sup reale netta	0	10,00	1	10,00	€ 12,00
			10,00		10,00	

Descrizione: terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] Mapp. 589 di cui al punto D

Terreno ricadente in zona agricola E2.1. Trattasi di appezzamento di terra di forma trapezoidale la cui porzione a NORD ingloba parte della Via dell'Arciere. Confini: a NORD con Mapp. 1150, a EST con Mapp. 668, a SUD con Mapp. 593 ad OVEST con Mapp. 1252.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza: '

Stato Civile: ' ne Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

:

,

Residenza:

Stato Civile: regime Patrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta come un prato incolto.

Il terreno è definito di sabbia-mista particolarmente adatto alle colture di ortaggi e frutta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno incolto produttivo	sup reale netta	0	120,00	1	120,00	€ 12,00
			120,00		120,00	

Descrizione: terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] Mapp. 592 di cui al punto E

Terreno ricadente in zona agricola E2.1. Trattasi di appezzamento di terra di forma trapezoidale intercluso tra altri terreni ad uso agricolo e/o incolti.

Confini: a NORD con Mapp. 593, a EST con Mapp. 670, a SUD con Mapp. 1157 ad OVEST con Mapp. 917.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: regime Patrimoniale

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: regime Patrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **750,00**

il terreno risulta di forma poligonale ed orografia piana

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: occupato da roulotte, veicoli, piccoli gazebo, cataste di cassette.

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta come un prato incolto.

Il terreno è definito di sabbia-mista particolarmente adatto alle colture di ortaggi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno incolto produttivo	sup reale netta	0	750,00	1	750,00	€ 12,00
			750,00		750,00	

Descrizione: terreno [FRUTTETO] Mapp. 593 di cui al punto F

Terreno ricadente in zona agricola E2.1. Trattasi di appezzamento di terra di forma trapezoidale intercluso tra altri terreni ad uso agricolo e/o incolti.

Confini: a NORD con Mapp. 589, a EST con i Mapp. 671 e 675, a SUD con Mapp. 592 ad OVEST con i Mapp. 1250 e 1252.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:
 Residenza:
 Stato Civile: Regime Patrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **1.040,00**
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana
 Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: occupato da natanti, roulotte, veicoli, piccoli gazebi, cataste di cassette
 Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta come un prato incolto.
 Il terreno è definito di sabbia-mista particolarmente adatto alle colture di ortaggi e frutta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno frutteto	sup reale netta	0	1.040,00	1	1.040,00	€ 12,00
			1.040,00		1.040,00	

Descrizione: terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] Mapp. 917 di cui al punto G

Terreno ricadente in zona agricola E2.1. Trattasi di appezzamento di terra di forma trapezoidale intercluso tra altri terreni ad uso agricolo e/o incolti.

Confini: a NORD con Mapp. 1250, a EST con Mapp. 592, a SUD con Mapp. 1157 ad OVEST con Mapp. 669.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:
 Residenza:
 Stato Civile: Regime Patrimoniale

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:
 Residenza:
 Stato Civile: - Regime Patrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **920,00**
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana
 Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: occupato da roulotte, piccoli gazebi e tettoie
 Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta come un prato incolto.
 Il terreno è definito di sabbia-mista particolarmente adatto alle colture di ortaggi e frutta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno incolto produttivo	sup reale netta	0	920,00	1	920,00	€ 12,00
			920,00		920,00	

Descrizione: terreno [FRUTTETO] Mapp. 1250 di cui al punto H

Terreno ricadente in zona agricola E2.1. Trattasi di appezzamento di terra di forma trapezoidale intercluso tra altri terreni ad uso agricolo e/o incolti.

Confini: a NORD con Mapp. 1250, a EST con Mapp. 592, a SUD con Mapp. 1157 ad OVEST con Mapp. 669.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoniale

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di circa mq **1.367,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: occupato da serre, piccoli fabbricati (si veda precedente punto 4.1.1) roulotte, veicoli, piccoli gazebi, cataste di cassette

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta come un prato incolto.

Il terreno è definito di sabbia-mista particolarmente adatto alle colture di ortaggi e frutta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ricade in ZTO E non edificabile pertanto viene stimato come tale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno frutteto	sup reale netta	0	1.367,00	1	1.367,00	€ 12,00
			1.367,00		1.367,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: proprietario da ad oggi. In fi
 iscritta a Venezia in data n. sta di proprietà.
 Successivamente, in forza di accetti

Titolare/Proprietario: proprietario da oggi. In forza di atto di compravendita;

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H

Identificativo corpo: A

Capannone [D10] sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: i vani sono occupati dagli oggetti di proprietà dei debitori e suoi familiari

Identificativo corpo: B

Magazzino [C2] sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: i vani sono occupati dagli oggetti di proprietà dei debitori e suoi familiari

Identificativo corpo: A+B

Terreni pertinenziali Mapp. 1252 Sub 1 e 2 siti in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere, 5

Identificativo corpo: C

Terreno non edificabile [FRUTTETO] Mapp. 666 sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere, 5

Identificativo corpo: D

Terreno non edificabile [INCOLTO PROD.] Mapp. 589 sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere

Identificativo corpo: E

Terreno non edificabile [INCOLTO PROD.] Mapp. 592 sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere

Identificativo corpo: F

Terreno non edificabile [FRUTTETO] Mapp. 593 sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: G

Terreno non edificabile [INCOLTO PROD.] Mapp. 917 edificabile sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere

Identificativo corpo: H

Terreno non edificabile [FRUTTETO] Mapp. 1250 sito in Cavallino Treponti (VE), Via dell'Arciere

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di
 entro l

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 260.000,00*0,5%= € 1.300,00+59+40= € 1.399,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: C, D, E, F, G

- Ipoteca legale annotata; A favore di -

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 19.835,43*0,5%= € 99,18+59+40= € 198,18

Dati precedenti relativi ai corpi: C, D, E, F, G

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di
 contro

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 140.000,00*0,5%= € 700,00+59+40= € 799,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione annotata; A favore di
contro C

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 84.830,21*0,5%= €
424,15+59+40= € 523,15

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione annotata; A favore d
ontro

Note: ipoteca relativa ai beni in esecuzione tra i quali quelli del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 34.415,71*0,5%= €
172,08+59+40= € 271,08

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, D, E, F, G, H

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di

Note: spese di cancellazione € 200,00 (imposta ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa
ipotecaria) = € 299,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H

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:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con il criterio del valore di mercato degli immobili comparabili per caratteristiche tipologiche e qualitative nella microzona dove sono situate le proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Cavallino-Treporti; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari locali ricerca di mercato.

Parametri medi di zona per destinazione capannone: €/mq 582,00

Parametri medi di zona per destinazione magazzino: €/mq 593,00

Parametri medi di zona per destinazione terreno agricolo: €/mq 12,00

8.3.3 Valutazione corpi:**A. Capannone [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.099,22

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	173,71	€ 582,00	€ 101.099,22

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.099,22
Valore corpo	€ 101.099,22
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.099,22
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.099,22
Valore di stima	€ 101.099,22

B. Magazzino [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.947,66

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	27,49	€ 593,00	€ 16.301,57
magazzino	33,13	€ 593,00	€ 19.646,09

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.947,66
Valore corpo	€ 35.947,66
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.947,66
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.947,66
Valore di stima	€ 35.947,66

A + B. Terreno pertinenziale Mapp. 1252 Sub 1 e 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.276,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino	1773,00	€ 12,00	€ 21.276,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.276,00
Valore corpo			€ 21.276,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.276,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.276,00
Valore di stima			€ 21.276,00

C. Terreno [FRUTTETO] Mapp. 666

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno frutteto	10,00	€ 12,00	€ 120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120,00
Valore corpo			€ 120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120,00
Valore di stima			€ 120,00

D. Terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] Mapp. 589

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno incolto produttivo	120,00	€ 12,00	€ 1.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.440,00
Valore corpo			€ 1.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.440,00
Valore di stima			€ 0,00

E. Terreno [INCOLTO PRODUTTIVO] Mapp. 592

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno incolto produttivo	750,00	€ 12,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00
Valore di stima			€ 0,00

F. Terreno [FRUTTETO] Mapp. 593

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.480,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno frutteto	1.040,00	€ 12,00	€ 12.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.480,00
Valore corpo			€ 12.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.480,00
Valore di stima			€ 0,00

G. Terreno [INCOLTO PRODUTTIVO]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.040,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno incolto produttivo	920,00	€ 12,00	€ 11.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.040,00
Valore corpo			€ 11.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.040,00
Valore di stima			€ 0,00

H. Terreno [FRUTTETO]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.404,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	1.367,00	€ 12,00	€ 16.404,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.404,00
Valore corpo	€ 16.404,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.404,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.404,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Capannone [D10]	173,71	€ 101.099,22	€ 101.099,22
B	Magazzino [C2]	60,62	€ 35.947,66	€ 35.947,66
A+B	Terreni pertinenziali	1773,00	€ 21.276,00	€ 21.276,00
C	Terreno [FRUTTETO]	10,00	€ 120,00	€ 120,00
D	Terreno [INCOLTO PROD]	120,00	€ 1.440,00	€ 1.440,00
E	Terreno [INCOLTO PROD]	750,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
F	Terreno [FRUTTETO]	1.040,00	€ 12.480,00	€ 12.480,00
G	Terreno [INCOLTO PROD]	920,00	€ 11.040,00	€ 11.040,00
H	Terreno [FRUTTETO]	1.367,00	€ 16.404,00	€ 16.404,00
TOTALE LOTTO 02				€ 208.806,88

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (riferite al corpo A)	€ 3.176,44
Spese di rimessa in pristino (riferite ai corpi A e B - Allegato 6):	€ 33.123,89
Spese di rimessa in pristino (riferite al corpo H - Allegato 6):	€ 57.195,81

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A, B, C, D, E, F, G, H

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 1.399,00
Iscrizione di ipoteca legale	€ 198,18
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 799,00
Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 523,15
Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 271,08
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00

Totale costi di cancellazione: € 3.489,41

Costi di cancellazione quota di competenza al lotto 02: € 2.060,07

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 113.761,22

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica: /**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: B**Attestazione Prestazione Energetica: /**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A, B, C, D, E, F, G, H	€ 113.800,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione Urbanistica:

- CDU (certificato di destinazione urbanistica)

Documentazione Edilizia:

- Condono Edilizio n. 1143/1985

Documentazione Catastale:

- Estratto di mappa catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252 Sub 3
- Planimetria catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252 Sub 3
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252 Sub 4
- Planimetria catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252 Sub 4
- Planimetria catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252 Sub 1 e 2
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 589
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 592
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 593
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 666
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 917
- Visura catastale Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1250

Documentazione ispezione ipotecaria:

- Elenco sintetico delle formalità
- iscrizione n.
- iscrizione n.
- iscrizione n.
- trascrizione n. 4
- Elenco sintetico delle formalità
- iscrizione n. 3
- iscrizione n. 2

Documentazione fotografica

Allegati grafici e tecnici:

- Estratto mappa con individuazione beni pignorati
- Planimetria di individuazione fabbricati e manufatti
- Pianta piano terra_diffformità edilizie - Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252 Sub 3
- Pianta piano terra_diffformità edilizie - Comune di Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1252 Sub 4
- Pianta piano terra_rilievo manufatti non legittimati - Cavallino-Treporti (VE) Fg 19 Mapp 1250
- Estimativo spese di rimessa in pristino lotti 01-02
- Estratto mappa con individuazione lotti 01-02

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: non soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	02 – capannone, magazzino, terreni non edificabili
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<p>Corpo A:</p> <p>Corpo B:</p> <p>Corpo C:</p> <p>Corpo D:</p> <p>Corpo E:</p> <p>Corpo F:</p> <p>Corpo G:</p> <p>Corpo H:</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 19, particella 1252, subalterno 3, indirizzo Via dell'Arciere, 5, piano terra, comune Cavallino-Treporti, categoria D/10, rendita € 544,00</p> <p>Corpo B: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 19, particella 1252, subalterno 4, indirizzo Via dell'Arciere, 5, piano terra, comune Cavallino-Treporti, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 58, superficie mq 59, rendita € 110,83</p> <p>Corpo A+B: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 19, particella 1252, subalterno 1 e 2, indirizzo Via dell'Arciere, 5, piano terra, comune Cavallino-Treporti, scoperti comuni alle particelle 1252 Sub 3 e 4 (corpi A e B)</p> <p>Corpo C:</p>

	<p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> comune Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 666, qualità frutteto, classe 3, superficie mq 10, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,07</p> <p>Corpo D: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> comune Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 589, qualità incolto produttivo, classe 3, superficie catastale mq 120, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,02</p> <p>Corpo E: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> comune Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 592, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale mq 750, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,08</p> <p>Corpo F: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> comune Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 593, qualità frutteto, classe 4, superficie catastale mq 1.040, reddito dominicale: € 12,35, reddito agrario: € 5,91</p> <p>Corpo G: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> comune Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 917, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale mq 920, reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,10</p> <p>Corpo H: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> comune Cavallino-Treporti, foglio 19, particella 1250, qualità frutteto, classe 4, superficie catastale mq 1367, reddito dominicale: € 16,24, reddito agrario: € 7,77</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 113.800,00

Mestre 01/08/2023

L'Esperto alla stima
Architetto Alessandro Angeli

