

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare n. 20/2022

promossa da
AMCO – Asset Management Company S.p.A.
e per essa **IFIS NPL SERVICING S.p.A.**
con l'Avv.to Federico CASA

con l'intervento di
Agenzia delle Entrate – Riscossione
con il Signor Simone MASCHERA

contro
[REDACTED]
[REDACTED]
con l'Avv.to Nadia ZANCHIN

N. Gen. Rep. **20/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/10/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Tania VETTORE**

Custode dei beni: **Dott. Emanuele VANIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

Si tratta di un **appartamento** al piano primo con magazzino al piano seminterrato e di un **garage** al piano terra, inseriti in un edificio residenziale di complessivi quattro appartamenti e quattro garage, denominato "Condominio Laura", in Comune di Eraclea (VE), Via Giovanni XXIII n. 47, frazione di Ponte Crepaldo, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

05 Ottobre 2022

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Gall. Progresso 5 - 30027 S. Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Pec: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Scheda informativa

Si tratta di un **appartamento** al piano primo con magazzino al piano seminterrato e di un **garage** al piano terra, inseriti in un edificio residenziale di complessivi quattro appartamenti e quattro garage, denominato “Condominio Laura”, sito in Comune di Eraclea (VE), frazione di Ponte Crepaldo, Via Giovanni XXIII n. 47, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

Identificativi catastali:

Ufficio Provinciale di **Venezia** - Comune di **Eraclea** – Via Papa Giovanni XXIII n. 47 -

Catasto Fabbricati – Foglio 33 – Mappale 275 –

* **Subalterno 13**, Categoria A/3 (appartamento);

* **Subalterno 6**, Categoria C/6 (garage);

alle suddette unità immobiliari segue e compete il Subalterno 10, quale bene comune non censibile - scoperto – androne – scale – terrazza – lastrico solare, comune a tutti i Subalterni appartenenti al Mappale 275.

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sul bene pignorato

Dalle visure eseguite all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

ISCRIZIONI

- **In data 10/10/2008 ai nn. R.G. 36432 e R.P. 7986 - Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 238.000,00 (Capitale euro 119.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 29/09/2008 rep. n. 22694 del Notaio Maria Sgorlon di Caorle (VE), a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI – con sede a Vicenza (VI) – Codice Fiscale 00204010243, contro [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione.

- **In data 01/08/2019 ai nn. R.G. 26910 e R.P. 4729 - Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione**, per la complessiva somma di euro 57.022,42 (Capitale euro 28.511,21), derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo, Atto datato 31/07/2019 rep. n. 2595/11919 dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione ci Roma (RM), a favore dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione – con sede a Roma (RM) e con domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia – Codice Fiscale 13756881002, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 della piena proprietà.

TRASCRIZIONI

- **In data 04/02/2022 ai nn. R.G. 3381 e R.P. 2424 - Verbale di Pignoramento Immobili** – Atto Giudiziario datato 04/01/2022 rep. n. 5704 dell’UNEP presso la Corte d’Appello di Venezia, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli (NA) – Codice Fiscale 05828330638, contro [REDACTED], per la quota di 1/2

ciascuno, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. In allegato 3 si riporta la copia della Nota di Trascrizione.

2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota intera (1/1) della piena proprietà (risultante dalla quota di 1/2 di [REDACTED] e dalla quota di 1/2 di [REDACTED]).

Esecutati:



Lo scrivente ha richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei sopra citati Signori, dal quale si evince che hanno contratto matrimonio a [REDACTED] giorno [REDACTED]; con Provvedimento del Tribunale di Venezia in data [REDACTED] n. R.G. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In allegato A5 si riporta l'estratto e in allegato A6 la documentazione relativa alla separazione consensuale dei coniugi, completa di Decreto datato [REDACTED] emesso dal Tribunale di Venezia.

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Eraclea (VE), frazione di Ponte Crepaldo, Via Giovanni XXIII n. 47, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

4) Indicazione del prezzo base d'asta

- Valore commerciale attribuito al <u>lotto unico</u> costituito da un appartamento con magazzino e da un garage	euro	85.600,00
<i>A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni / decurtazioni:</i>		
- costi per ripristino conformità edilizia (Sanatoria, ecc.)	euro	- 5.000,00
- costi per aggiornamento planimetrie catastali	euro	- 1.500,00
- decurtazione del 5% per assenza di garanzie per vizi occulti	euro	- 4.280,00
- costi per la cancellazione formalità pregiudizievoli	euro	- 623,00
- costo per redazione di Certificazione Energetica	euro	- 200,00
Restano	euro	73.997,00
- Valore finale arrotondato del lotto, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	euro	74.000,00
(euro-settantaquattromila/00)		

Sommario

1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	Pg 07
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL' ART. 567.....	Pg 07
3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 08
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 08
5. CONFINI.....	Pg 09
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 10
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 10
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 11
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 14
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Pg 15
11. DESCRIZIONE DEL BENE.....	Pg 11
12. CONSISTENZA DEL BENE.....	Pg 20
13. SPESE FISSE E DI GESTIONE.....	Pg 21
14. VALUTAZIONE DEL BENE	Pg 21
15. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.....	Pg 23
16. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	Pg. 24
17. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	Pg 24
18. ALLEGATI.....	Pg 24
19. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA.....	Pg 24

PREMESSA

* In data 19/05/2022 l' Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Tania Vettore ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;

* in data 20/05/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 20/05/2022 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;

* in adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Eraclea (VE), e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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) allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

13) Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.

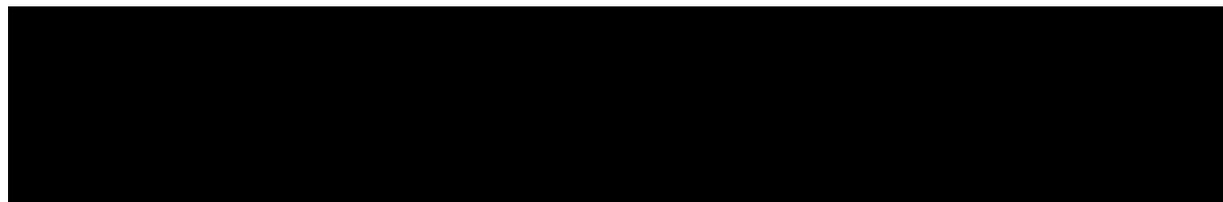
Beni in Comune di Eraclea (VE) - Via Papa Giovanni XXIII n. 47

LOTTO UNICO

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un **appartamento** al piano primo con magazzino al piano seminterrato e di un **garage** al piano terra, inseriti in un edificio residenziale di complessivi quattro appartamenti e quattro denominato “Condominio Laura”, in Comune di Eraclea (VE), Via Giovanni XXIII n. 47, frazione di Ponte Crepaldo, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

In allegato **A2** si riporta l’estratto mappa catastale con individuato il Mappale 275, sul quale insistono le unità immobiliari pignorate, oltre ad altre unità non oggetto di stima, e in allegato **A3** l’elaborato planimetrico con evidenziati i beni in esame.

1) Generalità degli esegutati



si veda in allegato **A4** il certificato contestuale di residenza e stato famiglia.

Lo scrivente ha richiesto l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio dei sopra citati Signori, dal quale si evince che hanno contratto matrimonio a [REDACTED] il giorno [REDACTED] con Provvedimento del Tribunale di Venezia in data [REDACTED] n. R.G. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In allegato **A5** si riporta l’estratto e in allegato **A6** la documentazione relativa alla separazione consensuale dei coniugi, completa di Decreto datato [REDACTED] emesso dal Tribunale di Venezia.

2) Completezza dei documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

Documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ?

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali.

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

Esaminati gli atti, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Si tratta di un **appartamento** al piano primo con magazzino al piano seminterrato con un **garage** al piano terra, inseriti in un edificio residenziale di complessivi quattro appartamenti e quattro garage, denominato "Condominio Laura", in Comune di Eraclea (VE), frazione di Ponte Crepaldo, Via Giovanni XXIII n. 47, a circa 3 chilometri metri dal Municipio del paese. Per le caratteristiche e la destinazione d'uso dell'immobile, lo scrivente ritiene che non sia praticabile la vendita per corpi separati, pertanto elabora la presente stima come Lotto Unico.

4) Identificazione catastale del bene

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, i beni sono identificati come segue:

Intestati:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Catasto Fabbricati - Comune di Eraclea – Via Papa Giovanni XXIII n. 47 -

Foglio 33 – Mappale 275 –

* **Subalterno 13, Categoria A/3** (appartamento con magazzino), Classe 2, Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale 116 mq, Piani S1 – 1, Rendita Catastale euro 194,70; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 28/11/2001 prot. n. 321307;

* **Subalterno 6, Categoria C/6** (garage), Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 14 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 12,76; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** la planimetria catastale del 01/02/1977 prot. n. 144;

alle suddette unità immobiliari segue e compete il bene comune non censibile identificato catastalmente con il Subalterno 10, quale bene comune non censibile - scoperto – androne – scale - terrazza – lastrico solare, comune a tutti i subalterni appartenenti al Mappale 275, si veda in allegato **A3** l'elaborato planimetrico datato 28/11/2001 prot. n. 321307.

Al Catasto Terreni il Mappale 275 sul quale insiste il fabbricato condominiale cui appartengono le unità immobiliari pignorate, oltre ad altre unità non oggetto di stima, risulta Ente Urbano di mq 980, si veda in allegato **B5** la visura catastale.

Conformità catastale

Per quanto riguarda il Subalterno 13, non sussiste la conformità catastale in quanto sono state rilevate in sede di sopralluogo alcune difformità interne che si riassumono in:

- spostamento fori interni;
- demolizione di una parete del vano cucina a confine con il soggiorno;
- realizzazione di un caminetto a legna nell'angolo del soggiorno dove è stata chiusa solo internamente una porta – finestra lasciando il prospetto esterno inalterato;
- modifiche al distributivo del corridoio a servizio della zona notte;
- modifica dell'altezza del magazzino al piano seminterrato in quanto è stato costruito un nuovo pavimento creando uno sbarramento all'infiltrazione dell'acqua proveniente dall'esterno, con conseguente diminuzione da metri 2.00 a metri 1.88.

Per quanto riguarda il Subalterno 6, non sussiste la conformità catastale in quanto l'altezza utile del garage essendo di metri 1.93 anziché metri 2.00, supera la tolleranza del 2%.

Si quantifica un costo di circa euro 1.500,00 (millecinquecento) per l'aggiornamento catastale da presentare al Catasto di Venezia, previa presentazione della pratica edilizia in sanatoria al Comune di Eraclea.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale si riportano di seguito i confini dell'intero edificio cui appartengono le unità immobiliari da stimare:

- a Nord – Est con Mappale 89;

- a Sud – Est con Mappale 57;
- a Sud – Ovest con Mappale 274;
- a Nord – Ovest con Via Giovanni XXIII.

6) Atti di provenienza

Le unità immobiliari sono pervenute per la quota di 1/2 ciascuno ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza del seguente atto notarile:

- **Atto di compravendita datato** [REDACTED]

la copia dell'atto e la relativa Nota di Trascrizione.

Nel suddetto atto notarile, viene precisato che nella compravendita sono comprese, per le proporzionali quote di spettanza, le parti comuni dell'edificio a sensi dell'art. 1117 del C.C..

Lo scrivente ritiene utile, ai fini della continuità delle trascrizioni, citare la seguente documentazione:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Dichiarazione di Successione legittima registrata a [REDACTED] al [REDACTED] in data [REDACTED]

- Atto di compravendita datato [REDACTED] di [REDACTED] si veda allegato **F3**.

7) Stato di possesso

L'immobile è occupato dagli esecutati, si veda in allegato **A4** il Certificato di stato famiglia; dalla verifica effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di San Donà di

Piave, non sussistono contratti di affitto / locazione.

8) Destinazione Urbanistica

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.).

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi fino all'adozione della variante generale di adeguamento del PI al PAT. (L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Eraclea n. 52 del 19 agosto 2021 è stato adottato il Secondo Piano degli Interventi, consultabile on-line nella pagina Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito, secondo quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004.

--- o ---

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Eraclea n. 52 del 19 agosto 2021 è stato adottato il **Secondo Piano degli Interventi**, consultabile on-line nella pagina Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito, secondo quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004.

--- o ---

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004 si applicano le misure di salvaguardia dalla data di adozione del nuovo strumento di pianificazione, secondo il seguente disposto normativo:

“Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902. Misure di

salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori e successive modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni."

Essendo ancora vigente il periodo di salvaguardia, lo scrivente riporta le destinazioni della zona in cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione, sia del Primo Piano degli Interventi, sia del Secondo Piano degli Interventi.

Primo Piano degli Interventi (ex PRG)

Nel Primo Piano degli Interventi gli immobili ricadono in **Zona Territoriale Omogenea "B"** descritta nell'Art. 33 delle Norme Tecniche Operative che si riporta di seguito:

ART. 33 - ZONE "B"

Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario di servizio, attività commerciali, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

Nell'ambito delle zone "B" sono puntualmente individuate le attività produttive industriali, artigianali di produzione e commerciali all'ingrosso da trasferire o da confermare.

Per quest'ultime è ammesso un incremento massimo pari al 20% della S.N.P produttiva esistente alla data di adozione del P.R.G., nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, di quanto previsto agli artt. 25 - 30 della Legge Regionale 61/1985, nonché dei limiti dell'articolo 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

Per le attività produttive da trasferire è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree contraddistinte con apposito simbolo, fermi restando i parametri edificatori, ai soli fini del calcolo degli oneri e delle modalità di attuazione risultano classificati in zona C 1 e C 2.

Le attività produttive di cui alla L.R. 11/87 sono puntualmente individuate negli elaborati grafici di piano e sono disciplinate nell'allegato n. 9) alle N.T.A. " Schede di normativa adeguate al voto regionale" di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/87, approvata con D.G.R. n. 710/99.

In allegato **D1** si riporta lo stralcio mappa del primo Piano degli interventi con evidenziato l'immobile in esame, e l'Art. 33 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) sopra pertinenti.

Secondo Piano degli Interventi (adozione DCC 52 del 19/08/2021)

Nel Secondo Piano degli Interventi gli immobili ricadono in **Zona Territoriale Omogenea "B2"** descritta nell'Art. 49 delle Norme Tecniche Operative che si riporta di seguito:

ART. 35 - SOTTOZONE "B 2"

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, trasferimento, variazioni delle destinazioni d'uso;

- B 2.1 = Classe R1 ed R2 dell'abaco dei tipi residenziali;

- B 2.2 = Classe R3 dell'abaco dei tipi residenziali;

- B 2.3 = Classe R2 ed R4 dell'abaco dei tipi residenziali;

- B 2.4 = Classe R5 ed R6 dell'abaco dei tipi residenziali;

Per le tipologie edilizie conformi, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, a quelle previste per le singole sottozone è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.N.P. massima consentita per ogni edificio secondo la classe tipologica di appartenenza.

Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Nei casi di nuova edificazione, di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade sono disciplinate dalle singole tipologie di cui all'abaco dei tipi residenziali.

Nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio, con aumento di volumetria e/o sagoma rispetto al preesistente, devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative

alle singole sottozone, l'intervento equivale quindi a nuova costruzione.

Solo nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio senza aumento di volumetria e nella sagoma di quello preesistente, si mantengono le distanze preesistenti dai confini e dalle strade, ancorché inferiori a quelle previste dalla normativa vigente; l'intervento rientra quindi nell'ambito della ristrutturazione. Si consiglia l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85.

I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori solo ed esclusivamente nel caso che nel loro ambito sono localizzati dei perimetri di massimo inviluppo.

I lotti interclusi non edificati possono essere edificati solo ed esclusivamente nel caso in cui nel loro ambito siano localizzate le tipologie di cui all'abaco dei tipi residenziali, (l'edificazione dovrà avvenire secondo il tipo indicato); fatto salvo l'applicazione dell'art. 40/bis.

In allegato **D2** si riporta lo stralcio mappa del secondo Piano degli interventi con evidenziato l'immobile in esame, e l'Art. 35 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) sopra pertinenti.

9) Regolarità Edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Eraclea sono stati reperiti i seguenti documenti:

- licenza edilizia del 07/10/1974 pratica n. 328/73, si veda allegato **C1**;
- permesso di abitabilità / agibilità del 06/02/1976 n. 328/73, si veda allegato **C2**;
- variante in data 01/03/1979 pratica n. 27/79, si veda allegato **C3**;
- concessione edilizia in sanatoria del 23/11/2001 n. 451/2001, inerente la domanda presentata in data 18/09/2001 prot. n. 18194 per modifiche a fabbricato esistente senza aumento di volumetria, si veda allegato **C4**;
- comunicazione per esecuzione di attività edilizia libera presentata in data 19/12/2013 con prot. n. 24778, per sostituzione dei serramenti e delle porte interne, si veda allegato **C5**.

Conformità edilizia

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne che di seguito si elencano:

- spostamento della porta di accesso al disimpegno del reparto notte;
- demolizione di una parete del vano cucina creando un collegamento diretto con il soggiorno;
- tamponamento della porta di accesso della cucina posta nell'ingresso;
- realizzazione di un caminetto a legna nell'angolo del soggiorno dove è stata chiusa solo internamente una porta – finestra lasciando il prospetto esterno inalterato;
- modifica della dimensione del corridoio aumentandone la superficie a scapito della camera dotata di terrazza, dove sono state realizzate due pareti con una nuova porta di ingresso alla camera medesima, diminuendone così la superficie;
- modifica dell'altezza del magazzino al piano seminterrato in quanto è stato costruito un nuovo pavimento creando uno sbarramento all'infiltrazione dell'acqua proveniente dall'esterno, con conseguente diminuzione da metri 2.00 a metri 1.88;
- essendo l'altezza utile del garage di metri 1.93 anziché metri 2.00, supera la tolleranza del 2%.

Tali difformità sono sanabili previa presentazione al Comune di Eraclea di pratica edilizia in sanatoria e si quantifica un costo di circa euro 5.000,00 (cinquemila) per sanzione amministrativa e spese tecniche.

Per quanto riguarda l'altezza del magazzino al piano seminterrato è possibile ripristinare le altezze precedenti, demolendo l'ultimo pavimento realizzato, mentre per l'altezza del garage, lo scrivente ritiene non praticabile la demolizione del pavimento con il relativo abbassamento in quanto risulterebbe a quota inferiore al pavimento esterno.

Per quanto sopra esposto, non sussiste la conformità edilizia.

In allegato **C6** si riportano le piante con evidenziate in colore giallo e rosso le difformità.

10) Formalità Pregiudizievoli – Gravami e Oneri

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

ISCRIZIONI

- **In data 10/10/2008 ai nn. R.G. 36432 e R.P. 7986 - Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 238.000,00 (Capitale euro 119.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 29/09/2008 rep. n. 22694 del Notaio Maria Sgorlon di Caorle (VE), a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI – con sede a Vicenza (VI) – Codice Fiscale 00204010243, contro [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione. In allegato **E1** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione: euro 35,00

- **In data 01/08/2019 ai nn. R.G. 26910 e R.P. 4729 - Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione**, per la complessiva somma di euro 57.022,42 (Capitale euro 28.511,21), derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo, Atto datato 31/07/2019 rep. n. 2595/11919 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione ci Roma (RM), a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione – con sede a Roma (RM) e con domicilio ipotecario eletto in Via Torino 180 a Venezia – Codice Fiscale 13756881002, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 della piena proprietà. In allegato **E2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione: euro 294,00

TRASCRIZIONI

- **In data 04/02/2022 ai nn. R.G. 3381 e R.P. 2424 - Verbale di Pignoramento Immobili** – Atto Giudiziario datato 04/01/2022 rep. n. 5704 dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Venezia, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli (NA) – Codice Fiscale 05828330638, contro [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione.

In allegato **E3** si riporta la copia della Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione: euro 294,00

In allegato **E4** si riporta l'elenco sintetico delle formalità richiesto con l'ausilio dei dati catastali.

Tabella n. 1 - Spese cancellazione formalità	
Tipologia	Costo
1 – Iscrizione di Ipoteca Volontaria	€ 35,00
2 – Iscrizione di Ipoteca - Con. Amministrativa/Riscossione	€ 294,00
3 – Trascrizione di Pignoramento	€ 294,00
Sommano	€ 623,00

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano complessivamente a circa euro **623,00**.

11) Descrizione dei beni

Si tratta di un appartamento al piano primo con magazzino al piano seminterrato e di un garage al piano terra, facenti parte di un edificio condominiale costituito da quattro appartamenti e quattro garage, in Comune di Eraclea, frazione di Ponte Crepaldo, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

Eraclea è un Comune della Città Metropolitana di Venezia, i cui abitanti sono chiamati eracleensi. Il Comune è al 14° posto come dimensione tra i 44 Comuni della Città Metropolitana, si estende su 95 km², conta 12.206 abitanti e si sviluppa in sette frazioni, precisamente: Brian, Ca' Turcata, Ponte Crepaldo, Stretti, Torre di Fine, Eraclea Mare e Valcasoni.

Frazione di Ponte Crepaldo

Questa frazione è la più recente e la più popolosa del Comune di Eraclea. Nelle mappe austriache del 1860 il nome non appare. Si è formata verso la fine del 1800, quando vennero

costruiti i nuovi canali di bonifica per prosciugare le paludi. Infatti prende il nome dall'omonimo canale, costruito dal Consorzio di Bonifica Ongaro Inferiore, costituito a Venezia nel 1856.

Nel 1940-41 don Umberto Mezzaroba, parroco di Grisolera, fece erigere un oratorio sul posto dove sorgeva una sala da ballo e lo dedicò a San Giovanni Bosco. Nel 1962 venne terminata la chiesa, consacrata il 1° Maggio dello stesso anno dal Patriarca di Venezia Giovanni Urbani. La chiesa custodisce una reliquia di San Giovanni Bosco, che viene portata in processione il 31 gennaio. L'asilo parrocchiale, intitolato a Santa Maria Ausiliatrice, era retto dalle suore Orsoline di Verona.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è ubicato in posizione periferica, nella frazione di Ponte Crepaldo, dista circa 3 Km dal centro di Eraclea, circa 13 Km da San Donà di Piave e circa 10 Km da Eraclea Mare.

L'immobile è accessibile da Via Giovanni XXIII con ingresso pedonale e ingresso carroia.

ACCESSIBILITÀ

L'appartamento è accessibile tramite la Strada Provinciale SP42 (Jesolana) che collega Eraclea con Jesolo, oppure il paese la Salute di Livenza e San Michele al Tagliamento.

DESCRIZIONE GENERALE

L'edificio è stato costruito negli anni 1973/1976. La struttura portante consta di fondazioni in c.a., murature portanti in laterizio miste a pilastri e travi in c.a.; solai in latero-cemento; il tetto è piano, adibito a terrazza.

L'appartamento in esame consta di:

- ingresso di mq 4,32;
- zona cucina di mq 9,34;
- soggiorno di mq 24,35;
- terrazza di mq 11,56;
- disimpegno di mq 7,33;

- camera di mq 11,77;
- terrazza di mq 2,83, che dà accesso alla caldaia;
- camera di mq 9,68;
- bagno di mq 6,30;
- camera matrimoniale di mq 18,15.

Il magazzino al piano seminterrato ha una superficie di mq 9,90.

Il garage al piano terra ha una superficie di mq 11,46.

L'area esterna condominiale è parzialmente pavimentata per consentire l'accesso alle autorimesse e la restante zona è adibita a giardino.

Si evidenzia che dal vano scala condominiale si può accedere al lastrico solare di copertura, che i condomini utilizzano per stendere i panni.

A) L'appartamento si sviluppa su un unico piano con la seguente distribuzione funzionale:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - ingresso-soggiorno-cucina | mq 37,01 |
| - disimpegno notte | mq 7,33 |
| - camera 1-camera 2-camera 3-bagno | <u>mq 45,90</u> |
| | mq 90,24 |

complessivamente la Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) è:

S.N.P. = mq 90,24

B) La Superficie Lorda (S.L.) dell'appartamento è:

- | | |
|---|----------------|
| m 13,26 x m 4,82 = | mq 63,91 |
| m 4,64 x (0,26 + 5,38 + 0,26 + 2,84 + 0,13) = 4,64 x 8,87 = | mq 41,16 |
| m (2,84 + 0,13) x 0,47 = | <u>mq 1,40</u> |
| | mq 106,47 |

complessivamente la Superficie Lorda è:

S.L.= mq 106,47

C) La superficie delle terrazze al Piano Primo è:

mq 11,56 + mq 2,83 = **mq 14,39**

D) La superficie Lorda del garage è di **mq 13,00**

E) La superficie Lorda del magazzino è di **mq 11,00**

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, rivestito con pannelli in legno; le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato con essenza tipo rovere, ferramenta in metallo standard; i serramenti sono a monoblocco in legno con vetro camera e protezione con tapparelle in p.v.c. e copri-avvolgibile (cassonetto) in legno.

L'impianto di riscaldamento è indipendente, funzionante con caldaia a gas, termosifoni e tubazioni sottotraccia; la caldaia è installata sulla parete esterna accessibile dalla terrazza della camera e ispezionabile dalla terrazza.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con fili in rame rivestiti in plastica, incassati nelle murature entro tubazioni corrugate in p.v.c.

Complessivamente si può definire sufficiente il grado di finitura dell'immobile e buono lo stato di manutenzione interna ed esterna dell'appartamento.

In allegato **H1** si riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, considerate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

Calcolo Superficie Commerciale Vendibile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al P. 1°	Superficie Lorda	0	90,24	1,00	90,24	€ 00,00
Appartamento al P. 1° - Terrazze	Superficie Lorda	0	14,39	0,35	5,04	€ 00,00
Garage al piano terra	Superficie Lorda	0	13,00	0,50	6,50	€ 00,00
Magazzino piano seminterrato	Superficie Lorda	0	11,00	0,50	5,50	€ 00,00
			128,63		107,28	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 107**.

13) Spese fisse e di gestione

L'edificio residenziale non ha un amministratore condominiale; le spese per l'illuminazione comune (ingresso e vano scale) vengono ripartite tra i condomini a cura di uno dei proprietari, che riceve la relativa unica bolletta.

14) Valutazione dei beni

Considerato lo scopo della stima (determinare il più probabile valore di vendita nel breve periodo, della quota intera (1/1) della piena proprietà di un appartamento con garage e magazzino) e le caratteristiche degli immobili, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto "sintetico-comparativo". Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, gli immobili da stimare.

Le indagini sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune Agenzie Immobiliari e con i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e su "Borsino Immobiliare".

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

➤ Indagini INDIRETTE

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

I) Valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate

Nel predetto Osservatorio, in Comune di Eraclea, nel **Semestre 2/2021**, in zona denominata Extraurbana / Zona Rurale, Codice di zona E4, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo normale, i seguenti valori unitari:

▶ Abitazioni civili – stato conservativo Normale:

Min. €/mq 800,00 – Max. €/mq 1.050,00

si veda allegato **G1**.

II) Valori rilevati su “ Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Eraclea sono reperibili valori per abitazioni in zona rurale e vengono attribuiti, in condizioni di manutenzione e stato conservativo mediocre, i seguenti valori unitari:

▶ Abitazioni in stabili di 2° fascia (stabili di qualità inferiore alla media):

Min. €/mq 869,00 – Med. €/mq 942,00 – Max. €/mq 1.015,00

si veda allegato **G2**.

➤ Indagini DIRETTE

Le indagini dirette sono state svolte acquisendo annunci di vendita relativi a immobili simili nella zona di Eraclea. Sono stati poi sentiti Agenti immobiliari e Professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per immobili in zone simili a quello in oggetto attualmente posti in vendita.

▶ **VALORE DI STIMA**

Per quanto sopra illustrato, lo scrivente ritiene che il più probabile valore commerciale unitario (euro/mq) del lotto unico in esame sia di euro/mq 800,00 pertanto:

mq 107 x euro/mq 800,00 = euro 85.600,00

A tale valore vengono applicate le seguenti detrazioni /

decurtazioni:

- costi per ripristino conformità edilizia (sanatoria ecc.)	euro - 5.000,00
- costi per aggiornamento planimetrie catastali	euro - 1.500,00
- decurtazione del 5% per assenza di garanzie per vizi occulti	euro - 4.280,00
- cancellazione formalità pregiudizievoli	euro - 623,00
- costo per redazione del Certificato Energetico	<u>euro - 200,00</u>
Restano	euro 73.997,00

*** Valore finale arrotondato del lotto, al netto**

delle detrazioni e decurtazioni, nello stato di

fatto in cui si trova euro 74.000,00

(euro-settantaquattromila/00)

15) Regime fiscale della cessione

La cessione dell'immobile sarà soggetta a:

Nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

Imposta di Registro:	2 % (con il minimo di euro 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	euro 50,00
Imposta catastale:	euro 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

2) Fabbricato abitativo o non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:

Imposta di Registro:	9 % (con il minimo di euro 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	euro 50,00
Imposta catastale:	euro 50,00
Imposta di bollo:	esente

Tassa ipotecaria: esente

16) Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

17) Certificazione Energetica

L'appartamento non ha classificazione energetica.

Si quantifica un costo di circa euro **200,00** (duecento) per la redazione del Certificato Energetico.

18) Allegati

- A1) Giuramento depositato in data 20/05/2022
- A2) Estratto mappa catastale
- A3) Elaborato planimetrico con indicate le unità immobiliari pignorate
- A4) Certificato di residenza e stato famiglia
- A5) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- A6) Documentazione relativa alla separazione consensuale degli esecutati
- B1-B2-B3-B5) Documentazione catastale
- C1-C2-C3-C4-C5-C6) Documentazione edilizia
- D1-D2) Documentazione urbanistica
- E1-E2-E3-E4) Ispezioni ipotecarie
- F1-F2-F3) Atti notarili
- G1-G2) Quotazioni immobiliari OMI e Borsinoimmobiliare
- H1) Documentazione fotografica

19) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico

Si tratta di un **appartamento** al piano primo con magazzino al piano seminterrato e di un **garage** al piano terra, inseriti in un edificio residenziale di complessivi quattro appartamenti e quattro

	garage, denominato “Condominio Laura”, sito in Comune di Eraclea (VE), frazione di Ponte Crepaldo, Via Giovanni XXIII n. 47, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà (risultante dalla quota di 1/2 di [REDACTED] e dalla quota di 1/2 di [REDACTED])
Identificativo catastale	<p>Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Servizi Catastali, i beni sono identificati come segue:</p> <p>Catasto Fabbricati – Comune di Eraclea – Via Giovanni XXIII n. 47 - Foglio 33 – Mappale 275 –</p> <p>* Subalterno 13, Categoria A/3 (appartamento con magazzino), Classe 2, Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale 116 mq, Piani S1 – 1, Rendita Catastale euro 194,70;</p> <p>* Subalterno 6, Categoria C/6 (garage), Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 14 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 12,76;</p> <p>alle suddette unità immobiliari segue e compete il bene comune non censibile identificato catastalmente con il Subalterno 10, quale bene comune non censibile - scoperto – androne – scale - terrazza – lastrico solare, comune a tutti i subalterni appartenenti al Mappale 275.</p>
Valore si stima	Valore finale arrotondato del lotto, al netto delle detrazioni e decurtazioni, nello stato in cui si trova: euro 74.000,00 (euro-settantaquattromila/00)

Ritenendo di aver così adempiuto all’incarico ricevuto, lo scrivente manifesta la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o puntualizzazioni si reputassero necessari.

San Donà di Piave, 05 Ottobre 2022

L’Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza

(Perizia firmata digitalmente)