

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SUMMER SPV S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **163/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

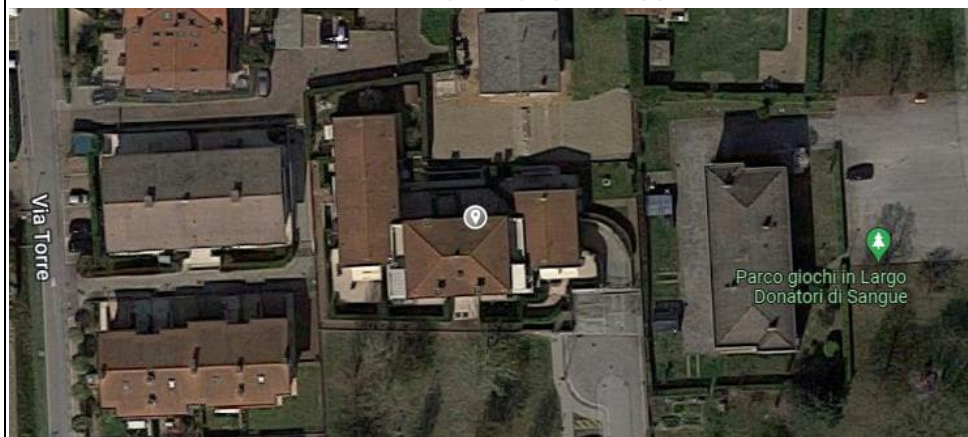
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 – DOLO (VE) Frazione SAMBRUSON  
APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E N° 1 POSTO AUTO**



**Lotto 002 – DOLO (VE) Frazione ARINO  
APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**



<b>Esperto alla stima:</b>	Arch. Maria Michela Morsilli
<b>Codice fiscale:</b>	MRSMMC60B44E332W
<b>Studio in:</b>	Via Melidissa 40 - 30020 Eraclea
<b>Email:</b>	mm.morsilli@virgilio.it
<b>Pec:</b>	<a href="mailto:mariamichela.morsilli@archiworldpec.it">mariamichela.morsilli@archiworldpec.it</a>

## RIASSUNTO PERIZIA

### Bene: VIA SPINELLI, 7 – 30031 DOLO (VE) Frazione SAMBRUSON

**Descrizione generica:** Trattasi di unità situate nel “Condominio Parco Sant’Ambrogio”: di un appartamento posto al piano primo, di un garage posto al piano terra e di un posto auto posto nell’area scoperta.

Il condominio è costituito da due corpi principali autonomi, edificati in n. 4 piani fuori terra. Le unità oggetto dell’esecuzione immobiliare fanno parte della Palazzina “A” costituita da n. 16 appartamenti. Complessivamente sono presenti n. 52 appartamenti, n. 52 garage e n. 25 posti auto esterni di proprietà esclusiva.

#### Identificativo Lotto: 001 – APPARTAMENTO, GARAGE E N° 1 POSTO AUTO

Corpo A Abitazione di tipo civile (A/2) Autorimessa (C/6), Posto auto (C/6): via SPINELLI, 7

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Proprietà 4/6

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

#### Gravami e Oneri

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** ([ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA R.P. 15585.2022](#)) a favore di **SUMMER SPV S.r.l.** contro [REDACTED] per la quota di 4/6 della proprietà, [REDACTED]

per la quota di 1/6 della proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 30/05/2022 ai nn. 2805 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/06/2022 ai nn. 21901/15585;

#### **GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2

- da Sezione D: “Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 147.771,56 oltre interessi e spese. (...)”

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 72.000,00;

Importo capitale: € 57.652,34;

A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 06/12/2021 ai nn. 6742;

Iscritto in data 29/12/2021 ai nn. 47509/7789;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis;
- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2**

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 1.000.000,00;

Importo capitale: € 652.827,77;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 05/02/2021 ai nn. 580;

Iscritto in data 04/03/2021 ai nn. 7278/1126;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis;
- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2**

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.p.a contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Padova (PD) C.F. [REDACTED] per la quota intera della proprietà;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ;

Importo ipoteca: € 500.000,00;

Importo capitale: € 250.000,00;

Tasso interesse annuo: 4,8%;

Durata: anni 10;

A rogito di LUCA GIANPIERO notaio in Abano Terme in data 30/12/2009 ai nn. 11612/5833;

Iscritto/trascritto in data 11/01/2010 ai nn. 862/159;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.
- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2**

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore di CASSADI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. contro [REDACTED]

Iscritta in data [REDACTED] svincolata dai beni in oggetto (Fg. 19 mapp. 1100 subb 123) con annotazione 25519/4076 del 11/07/2008 - restrizione dei beni e con annotazione 4077/872 del 06/02/2009 - restrizione dei beni;

Si segnalano:

- **atto amministrativo** del 17/03/2005 rep. 2781 Comune di Dolo, trascritto in data 13/04/2005 ai nn. 15259/9086 – CONVENZIONE AMMINISTRATIVA – a favore del COMUNE DI DOLO e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (più altri soggetti), riguardanti beni in Dolo (VE): CT fg. 19 mapp. 119-810 più beni omissis;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€84.563,00**



## Bene: VIA SAN MICHELE n. 12/A – 30031 Dolo (VE) Frazione ARINO

**Descrizione generica:** Trattasi di unità situate nel Condominio “Elisa”: di un appartamento posto al piano terra e di un garage posto al piano interrato.

Il condominio è costituito da un corpo edificato in 3 piani fuori terra ed uno interrato, costituito da n. 16 appartamenti e n. 16 garage.

### Identificativo Lotto: 002 – APPARTAMENTO E GARAGE

Corpo A Abitazione di tipo civile (A/2) Autorimessa (C/6): via SAN MICHELE n. 12/A

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Proprietà 4/6

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

#### Gravami e Oneri

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** ([ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA R.P. 15585.2022](#)) a favore di SUMMER SPV S.r.l. contro ██████████ per la quota di 4/6 della proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 della proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APELLO DI VENEZIA in data 30/05/2022 ai nn. 2805 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/06/2022 ai nn. 21901/15585;

#### **GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A, piano T, categoria A/2, consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A, piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

Note:

- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- da Sezione D: “Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 147.771,56 oltre interessi e spese. (...)”

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 72.000,00;

Importo capitale: € 57.652,34;

A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 06/12/2021 ai nn. 6742;

Iscritto in data 29/12/2021 ai nn. 47509/7789;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano T, categoria A/2, , consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

Note:

- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 1.000.000,00;

Importo capitale: € 652.827,77;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 05/02/2021 ai nn. 580;

Iscritto in data 04/03/2021 ai nn. 7278/1126;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano T, categoria A/2, , consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

Note:

- **A carico anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.p.a contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota intera della proprietà;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ;

Importo ipoteca: € 500.000,00;

Importo capitale: € 250.000,00;

Tasso interesse annuo: 4,8%;

Durata: anni 10;

A rogito di LUCA GIANPIERO notaio in Abano Terme in data 30/12/2009 ai nn. 11612/5833;

Iscritto/trascritto in data 11/01/2010 ai nn. 862/159;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano T, categoria A/2, , consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

Note:

- **A carico anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Iscritta in data [REDACTED] SVINCOLATA DAI BENI IN OGGETTO (Fig. 1 mapp. 1199 subb 4-27) con annotazione 5684/1129 del 14/02/2008 - restrizione dei beni;

Si segnalano:

- **scrittura privata in autentica** del 12 ottobre 2005 rep. 2793 Notaio Cristina Cavallari di Dolo, trascritta in data 18/10/2005 ai nn. 42951/24835 – CONVENZIONE URBANISTICA – a favore del COMUNE DI DOLO e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] riguarda beni in Dolo (VE): CT fg. 1 mapp. 1018-1162-1163-1164-1165.

**Valore lotto**

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

**€71.458,00**

## Sommario

<b>Riassunto Perizia .....</b>	<b>2</b>
<b>Bene: VIA SPINELLI, 7 – 30031 Dolo (VE).....</b>	<b>2</b>
<b>Frazione SAMBRUSON .....</b>	<b>2</b>
<b>Bene: VIA SAN MICHELE n. 12/A – 30031 Dolo (VE) .....</b>	<b>5</b>
<b>Frazione ARINO .....</b>	<b>5</b>
<b>Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati. ....</b>	<b>9</b>
<b>Beni in DOLO (VE) Frazione SAMBRUSON .....</b>	<b>11</b>
<b>Lotto: 001 – APPARTAMENTO, GARAGE E N° 1 POSTO AUTO .....</b>	<b>11</b>
Risposta al primo punto del quesito.....	11
Risposta al secondo punto del quesito.....	11
Risposta al terzo punto del quesito .....	11
Risposta al quarto punto del quesito .....	13
Risposta al quinto punto del quesito.....	16
Risposta al sesto punto del quesito.....	17
Risposta al settimo punto del quesito .....	19
Risposta all'ottavo punto del quesito.....	20
Risposta al nono punto del quesito .....	21
Risposta al decimo punto del quesito .....	22
Risposta all'undicesimo punto del quesito .....	22
Risposta al dodicesimo punto del quesito.....	23
<b>Beni in DOLO (VE) Frazione ARINO .....</b>	<b>24</b>
<b>Lotto: 002 – APPARTAMENTO E GARAGE .....</b>	<b>24</b>
Risposta al primo punto del quesito.....	24
Risposta al secondo punto del quesito.....	24
Risposta al terzo punto del quesito .....	24
Risposta al quarto punto del quesito .....	25
Risposta al quinto punto del quesito.....	28
Risposta al sesto punto del quesito.....	30
Risposta al settimo punto del quesito .....	32
Risposta all'ottavo punto del quesito .....	32
Risposta al nono punto del quesito .....	34
Risposta al decimo punto del quesito .....	35
Risposta all'undicesimo punto del quesito .....	35
Risposta al dodicesimo punto del quesito.....	36



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

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

## Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
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 DOLO (VE) Frazione SAMBRUSON

### Lotto: 001 – APPARTAMENTO, GARAGE E N° 1 POSTO AUTO

#### 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*

**Esecutati:**

██████████ Cod. Fiscale ██████████ - Residenza: ██████████  
██████████ - Stato Civile: ██████████

██████████ Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████  
██████████ Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

██████████ Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████  
██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

#### Risposta al terzo punto del quesito

*Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari*

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile è posto nella frazione di SAMBRUSON del Comune di DOLO.

La frazione è posta a sud del corso del fiume Naviglio Brenta.

Il fabbricato è posto in una zona di recente realizzazione con edilizia a schiera o palazzine, a circa 3,00 km. dal centro e da tutti i servizi presenti nel Comune, compreso l'Ospedale. a circa 7 km dalla stazione ferroviaria ed a circa 10 Km dall'uscita autostradale.

Nella frazione sono presenti la scuola materna e secondaria di 1° grado, la farmacia.

**Identificativo corpo:** A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)/ Posto auto (C6) sito in via SPINELLI, 7

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Proprietà 4/6  
Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati** ([ESTRATTO DI MAPPA FG. 19 MAPP. 1100](#)) ([ELABORATO PLANIMETRICO FG. 19 MAPP. 1100](#)) ([ELENCO SUBALTERNI FG. 19 MAPP. 1100](#))

Intestazione:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 4/6

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, comune DOLO (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 4, superficie: Totale 67 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 63 m<sup>2</sup>, rendita euro 340,86

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 \_Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Confini: confinante con vano scala, prospetto su area condominiale, proprietà di terzi per due lati salvo se altri.* ([VISURA PER IMMOBILE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 67](#)) ([PLANIMETRIA CATASTALE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 67](#))

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, comune DOLO (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza: 15 m<sup>2</sup> superficie Totale: 16 m<sup>2</sup>, rendita euro 64,30

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 \_Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Confini: confinante con corsia di manovra, B.C.N.C., proprietà di terzi per due lati salvo se altri.* ([VISURA PER IMMOBILE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 39](#)) ([PLANIMETRIA CATASTALE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 39](#))

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, comune DOLO (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza: 13 m<sup>2</sup> superficie Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita euro 24,84

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 \_Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Confini: confinante con corsia di manovra, proprietà di terzi salvo se altri.* ([VISURA PER IMMOBILE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 123](#)) ([PLANIMETRIA CATASTALE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 123](#))

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala l'incongruenza tra la via indicata sulle visure e quella effettiva. E' sufficiente fare una richiesta, non onerosa, nella banca dati del Catasto presso gli uffici provinciali – Territorio.

Si segnala, inoltre, la non corrispondenza della scheda catastale relativa al subalterno 36 (Autorimessa) in quanto la conformazione attuale del locale non corrisponde a quanto rappresentato in scheda.

La difformità è altresì indicata nelle note sulla conformità edilizia. A seguito di un procedimento di sanatoria, sarà necessario adeguare la relativa scheda catastale e molto probabilmente anche quella del locale limitrofo. In via prudenziale si indica il costo della variazione di entrambe le schede e del relativo elaborato planimetrico: costo approssimativo euro **1.500,00**.

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **PDC del 15/02/2006 n. 184/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: **COSTRUZIONE DI 2 EDIFICI AD USO RESIDENZIALE E RELATIVI GARAGES (complessive 52 unità abitative) ([PDC del 15.02.2006 n. 184.2005 ED ESTRATTI GRAFICI](#))**

Numero pratica: **DIA n. 109/2007 prot. del 17/05/2007 n. 12263/ed. priv.**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: **REALIZZAZIONE DI OPERE DI RECINZIONE RELATIVE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 184/2005 ([DIA n. 109.2007 prot. del 17.05.2007 n. 12263 ed. priv. E GRAFICO](#))**

Numero pratica: **DIA n. 75/2009 prot. del 23/04/2009 n. 10421**

Intestazione: B3 S.r.l.

Per lavori: **MODIFICHE INTERNE A VANI ACCESSORI CON DEMOLIZIONE TRAMEZZI COSTRUZIONE MURO DIVISORIO CHIUSURA E APERTURA FORO PORTA ([DIA n. 75.2009 prot. del 23.04.2009 n. 10421 ED ESTRATTO GRAFICO](#))**

Numero pratica: **CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 29/04/2008 PRAT. ED. N. 184/2005 prot. n. 34043/2008.bf/5**

**Di n. 2 edifici ad uso abitativo di complessive n. 52 unità site in via Villa N.C.E.U. fg. 19 mapp. 1100 sub da n. 6 a n. 11, da n. 20 a n. 109 e da n. 135 a n. 142**

Intestazione: B3 S.r.l. ([CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 29.04.2008 PRAT. ED. N. 184.2005](#))

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il garage ha una conformazione diversa da quella indicata nei grafici del progetto approvato e nella scheda catastale, anche se la superficie resta essenzialmente invariata. La difformità coinvolge anche il locale adiacente di altra proprietà.

Il grafico in allegato chiarisce quanto indicato.

L'appartamento presenta delle lievi difformità di quote che comunque rientrano nei limiti di tolleranza del 2% di cui il D.L. 16.07.2020 n. 76.

**Si segnala che la non corretta identificazione del bene (garage) nelle schede catastali ha determinato l'incongruenza nei passaggi di proprietà del bene stesso, probabilmente anche con riferimento al garage adiacente di altra proprietà. ([GRAFICO CON RESTITUZIONE PROGETTO APPROVATO E RILIEVO](#))**

Regolarizzabili mediante: **Dal punto di vista edilizio**, la regolarizzazione può avvenire attraverso una pratica di sanatoria **che deve comunque coinvolgere anche il locale adiacente di altra proprietà.**

Costo approssimativo della pratica di sanatoria compresa sanzione ed escluse le variazioni catastali indicate nelle regolarizzazioni catastali: importo approssimativo **€ 3.500,00.**

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

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

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato in data 12.04.2018 ratificata dalla Regione Veneto con delibera di Giunta regionale del 21.05.2018, n. 713, pubblicata sul B.U.R.V. n. 52 del 29.05.2018, a cura della Regione Veneto  Varianti n. 1, 2 e 3 al P.I. approvate, rispettivamente con delibere di Consiglio comunale n. 79 del 20.12.2018, n. 7 del 21.02.2020 e n. 30 del 30/03/2021
<b>Zona omogenea:</b>	Zona "C1", all'interno del perimetro del "CENTRO ABITATO"
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se sì, di che tipo?</b>	<b>Atto amministrativo</b> del 17/03/2005 rep. 2781 Comune di Dolo, trascritto in data 13/04/2005 ai nn. 15259/9086 – CONVENZIONE AMMINISTRATIVA – a favore del COMUNE DI DOLO e [redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F. [redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (più altri soggetti), riguardanti beni in Dolo (VE): CT fg. 19 mapp. 119-810 più beni omissis;
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	Servitù perpetua di fognatura costituita con atto in data 20 maggio 1987 ai rogiti del Notaio Giulio Argenti di Dolo, rep. n. 87.259, debitamente registrato e trascritto a Venezia in data 19 giugno 1987 ai nn. 12678/9329.

**Note sulla conformità: /**

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: di cui al punto A  
Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6) / Posto auto (C6)**

Trattasi di unità situate nel "Condominio Parco Sant'Ambrogio": di un appartamento posto al piano primo, di un garage posto al piano terra e di un posto auto posto nell'area scoperta.

L'immobile è costituito da due corpi principali autonomi, edificati in 4 piani fuori terra. Le unità oggetto dell'esecuzione immobiliare fanno parte della Palazzina "A" costituita da n. 16 appartamenti. Complessivamente sono presenti n. 52 appartamenti, n. 52 garage e n. 25 posti auto esterni di proprietà esclusiva.

Tutti gli appartamenti sono serviti da ascensore.

Tutto l'immobile è a destinazione residenziale.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disobllo, bagno, n° 2 camere, terrazza posta lungo tutto il lato est, accessibile dal soggiorno-cucina e dalle camere.

**Tali destinazioni corrispondono a quanto descritto nei grafici allegati al PDC del 15.02.2006 n. 184/2005.**

## DESCRIZIONE DELLE FINITURE E IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO

- I soffitti e le pareti si presentano generalmente intonacati e dipinti, fatto salvo le pareti dell'angolo cottura e del bagno che sono rivestiti parzialmente in materiale ceramico;
- Le pavimentazioni della zona giorno e del bagno sono in materiale ceramico, mentre quelle delle due camere sono con finitura in legno;
- Le porte interne sono con finitura in legno;
- I serramenti sono in legno dotati di scuri;
- Il portone di accesso è blindato;
- Il bagno è organizzato con wc, bidet, lavello, doccia e attacco lavatrice;
- Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale posta all'esterno con accesso dalla terrazza e sistema radiante a pannelli annegati a pavimento;
- Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono funzionanti;
- E' presente l'impianto di climatizzazione con uno split posto nel disimpegno della zona notte.

## DESCRIZIONE DELLE FINITURE ED IMPIANTI DEL GARAGE

- I soffitti e le pareti sono dipinti;
- E' presente la pavimentazione;
- E' presente un portone basculante in alluminio verniciato.
- E' presente l'impianto elettrico.

Il tutto ben si evidenzia dalle foto allegate e facenti parte della presente relazione. ([ALLEGATO FOTOGRAFICO](#))

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - Proprietà 4/6

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████  
██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ Data Matrimonio ██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████  
██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **105,70**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è stata ultimata nel 2008 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE dedotta dagli elaborati grafici allegati al **PDC del 15.02.2006 n. 184/2005**.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UNITA' PRINCIPALE	sup lorda di pavimento	0	63,16	1	63,00	€ 1.250,00
TERRAZZA	sup lorda di pavimento	0	12,29	0,3	3,69	€ 1.250,00
GARAGE	sup lorda di pavimento	0	16,25	0,5	8,13	€ 1.250,00
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	0	14	0,1	1,40	€ 1.250,00
<b>TOTALI</b>			<b>105,7</b>		<b>76,37</b>	

## Risposta al quinto punto del quesito

*Stato di possesso e atto di provenienza*

**Proprietario:** [redacted] la quota di 4/6 di piena proprietà, [redacted] la quota di 1/6 di piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 di piena proprietà dei beni in DOLO: CF fg. 19 mapp. 1100 subb. 67-39-123, **(attuali proprietari)**.

### Provenienze:

[redacted] ciascuno per la quota di 1/3, in forza delle seguenti provenienze:

- SUCCESSIONE in morte di [redacted] deceduto in data [redacted] denuncia n. [redacted] [redacted] ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito di [redacted] trascritto in data [redacted]
- SUCCESSIONE in morte di [redacted] deceduta in data [redacted] denuncia del [redacted]

[redacted] per la piena proprietà, in forza delle seguenti provenienze:

- COMPRAVENDITA del 05/07/2005 rep. 385390/26463 DORIA ROBERTO di Padova, trascritto il 28/07/2005 ai nn. 32782/19329, dove [redacted] [redacted] vendono a [redacted] a piena proprietà dei beni in DOLO: CT fg. 19 mapp. 119-810, più beni omissis;

[redacted] in regime di separazione di beni, per la piena proprietà dei beni in DOLO: CF fg. 19 mapp. 1100 subb. 67-39-123, in forza delle seguenti provenienze:

- COMPRAVENDITA del 22/12/2008 rep. 72103/19697 LORIS CAMPORESE di Abano Terme, trascritto il 05/01/2009 ai nn. 190/121, dove [redacted] in regime di separazione di beni, la piena proprietà dei beni in DOLO: **CF fg. 19** mapp. 1100 subb. 67-39-123; *Note da Sezione D: "Unitamente alle unità immobiliari in oggetto viene trasferita nella parte acquirente la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., tra cui i mapp. 1100 sub. 3, mapp. 1100 sub. 4 e mapp. 1100 sub. 143. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste su area censita al Fg. 19 del CT di Dolo con il mapp. 1100 di are 32.10. Si richiama la servitù perpetua di fognatura costituita con l'atto in data 20/05/1987 n. 87259 di rep. Notaio Argenti di Dolo e trascritto a Venezia il 19/06/1987 ai nn. 12678/9329. La parte venditrice dà atto che il lotto su cui insiste il fabbricato è interessato dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Dolo come da atto del 17/03/2005 n. 2781 di rep. Segretario Comunale, registrata a Venezia-Mestre il 31/03/2005 al n.*



144 e trascritta a Venezia il 13/04/2005 ai nn. 15259/9086; al proposito la parte venditrice dichiara e garantisce che non rientrano nell'oggetto del presente atto alcun obbligo od onere di spese riconducibili al predetto atto, sollevando la parte acquirente da qualsiasi responsabilità al riguardo, tenuto altresì conto che è già stato sciolto il consorzio denominato "Consorzio BE" costituito per l'urbanizzazione dell'area (...)."

[redacted] per la quota di 4/6 di piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 di piena proprietà dei beni in DOLO: CF fg. 19 mapp. 1100 subb. 67-39-123, (**attuali proprietari**), in forza delle seguenti provenienze:

- **SUCCESSIONE** del [redacted] **trascritta in data** [redacted] **in morte di** [redacted] **deceduto in data** [redacted] **e ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** a rogito di **LORIS CAMPORESE di Abano Terme, in data** [redacted] **per la quota di 4/6,** [redacted] **per la quota di 1/6,** [redacted] **per la quota di 1/6 dei seguenti beni in DOLO: CF fg. 1 mapp. 1199 subb. 27-4; CF fg. 19 mapp. 1100 subb. 67-39-123.**
- **Identificativo corpo: A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)/ Posto auto (C6)** sito in Dolo (VE), VIA SPINELLI, 7, **occupato con contratto di locazione.** Contratto in data 17.05.2017 in via telematica il n. 2546 serie 3T stipulato in data 10.05.2017 e registrato il 17/05/2017, durata fino al 09/05/2021 e prorogato fino al 09/05/2025. [\(CONTRATTO DI LOCAZIONE\)](#)

Il contratto di locazione prevede l'affitto dell'appartamento ammobiliato.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/05/2025.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Per definire il giusto prezzo del canone si è valutato di considerare il canone minimo previsto ai fini del calcolo dell'imposta di registro per le categorie catastali adibite ad abitazioni, dove si moltiplica la rendita catastale per il coefficiente 126 e si ricava il canone applicando la percentuale del 10%.

Nel nostro caso, il canone minimo corrisponderebbe a:  $= 340,86 \times 126 = 42948,36$  (valore catastale) quindi applicando il 10% si avrebbe un canone annuo minimo corrispondente a € 4294,836, mensile € 357,903. Il canone mensile attuale è di euro 400,00, superiore al canone mensile minimo ridotto di 1/3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

## Risposta al sesto punto del quesito

*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

**ATTO AMMINISTRATIVO** del 17/03/2005 rep. 2781 Comune di Dolo, trascritto in data 13/04/2005 ai nn. 15259/9086 – CONVENZIONE AMMINISTRATIVA – a favore del COMUNE DI DOLO e [redacted]

██████████ C.F. ██████████ nato a ██████████  
██████████ C.F. ██████████ nato a Dolo il ██████████ C.F.  
██████████ (più altri soggetti), riguardanti beni in Dolo (VE): CT fg. 19 mapp. 119-810 più beni omissis;

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**SERVITÙ PERPETUA DI FOGNATURA** costituita con atto in data 20 maggio 1987 ai rogiti del Notaio Giulio Argenti di Dolo, rep. n. 87.259, debitamente registrato e trascritto a Venezia in data 19 giugno 1987 ai nn. 12678/9329.

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.p.a contro ██████████ nato il ██████████ a Padova (PD) C.F. ██████████ per la quota intera della proprietà;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ;

Importo ipoteca: € 500.000,00;

Importo capitale: € 250.000,00;

Tasso interesse annuo: 4,8%;

Durata: anni 10;

A rogito di LUCA GIANPIERO notaio in Abano Terme in data 30/12/2009 ai nn. 11612/5833;

Iscritto/trascritto in data 11/01/2010 ai nn. 862/159;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2**
- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.

**IPOTECA VOLONTARIA** contro ██████████

Iscritta in data 01/04/2006 ai nn. 14634/3614, SVINCOLATA DAI BENI IN OGGETTO (Fg. 19 mapp. 1100 subb 123) con annotazione 25519/4076 del 11/07/2008 - restrizione dei beni e con annotazione 4077/872 del 06/02/2009 - restrizione dei beni;

### 6.2.2 Pignoramenti:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** ([ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA R.P. 15585.2022](#)) a favore di SUMMER SPV S.r.l. contro ██████████ per la quota di 4/6 della proprietà, ██████████

per la quota di 1/6 della proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 30/05/2022 ai nn. 2805

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/06/2022 ai nn. 21901/15585;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2**
- da Sezione D: “Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 147.771,56 oltre interessi e spese. (...)”

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 72.000,00;

Importo capitale: € 57.652,34;

A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 06/12/2021 ai nn. 6742;

Iscritto in data 29/12/2021 ai nn. 47509/7789;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis;
- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2**

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 1.000.000,00;

Importo capitale: € 652.827,77;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 05/02/2021 ai nn. 580;

Iscritto in data 04/03/2021 ai nn. 7278/1126;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67**, indirizzo VIA VILLA, piano 1, categoria A/2, consistenza VANI 4;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 15;

**CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123**, indirizzo VIA VILLA, piano T, categoria C/6, consistenza MQ. 13.

Note:

- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis;
- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via S. MICHELE civ.12/A Lotto 2**

### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

## 6.3 Misure Penali:

### 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*

[\(REGOLAMENTO CONDOMINIALE\)](#)

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** importo annuo spese ordinarie euro 350,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** da tabella inviata dall'amministratore

Num. 1 Scala A Interno 1: 1) proprietà generale 18,18 millesimi; 2) Popr. A/B civ. 5-7 28,79 millesimi; 5) Scala A civ. 7 27,19 millesimi; 15) Propr. Civ. 7 scala A 28,79 millesimi;

Num. 57 Scala GA Interno 5: 1) proprietà generale 2,96 millesimi; 2) Popr. A/B civ. 5-7 4,68 millesimi; 8) Garage/P. auto 2,96 millesimi; 15) Propr. Civ. 7 scala A 4,68 millesimi;

Num. 118 Scala PAE Interno 14: 1) proprietà generale 0,81 millesimi; 8) Garage/P. auto 0,81 millesimi; 15) Propr. Civ. 7 scala A 4,68 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** Trovandosi al piano primo, ma servito da ascensore, l'immobile risulta adattabile anche per persone con ridotta capacità motoria.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Da art. 5 del Regolamento condominiale: " *Si precisa che esiste una servitù d'uso del locale sito al piano terra scala B a favore delle scala A del medesimo fabbricato, nel quale si trova l'impianto autoclave servente la scala A; sub. (...)*" Si allega il regolamento condominiale.

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

**Avvertenze ulteriori:** Dalla ricerca presso il Tribunale Ordinario di Venezia alla data del 24/10/2022 non risultano procedimenti giudiziari e/o sequestri. ([ISPEZIONE TRIBUNALE DOMANDE GIUDIZIALI](#))

## Risposta all'ottavo punto del quesito

*Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati*

### 8.1.1 Criterio di stima:

Dalla ricerca effettuata negli ultimi 12 mesi di transazione per immobili simili a quello oggetto di stima (categoria catastale A/2), all'interno del foglio catastale 19 del Comune di Dolo, tramite il portale dei VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI dell'Agenzia delle Entrate, sono risultate presenti varie compravendite. Sulla base di tale verifica, e dei dati a disposizione, si è determinato un **valore unitario arrotondato di €/mq di 1250,00**.

Tale valore è in linea con quanto indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia/zona Suburbana/Sambruson, 1° semestre 2022, Abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore min. euro/mq. 1100,00 - valore max. euro/mq. 1350,00.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6) / Posto auto (C6)**

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
UNITA' PRINCIPALE	63,16	€ 1.250,00	€ 78.950,00
PORTICI	3,69	€ 1.250,00	€ 4.612,50
TERRAZZE	8,13	€ 1.250,00	€ 10.162,50
GARAGE	1,40	€ 1.250,00	€ 1.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 95.475,00
Valore corpo	€ 95.475,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.475,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.475,00
Valore di stima	€ 95.475,00



**Riepilogo:**

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)/ Posto auto (C6)		105,7	€ 95.475,00	€ 95.475,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
---	------------

**Costi di cancellazione oneri e formalità:****A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)/ Posto auto (C6)**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 454,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 294,00

<b>Totale costi di cancellazione:</b>	€ 5.912,00
---------------------------------------	------------

Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 84.563,00
--	-------------

**ATTENZIONE sono state detratte le spese di cancellazione oneri e formalità calcolate per l'intero su ogni lotto di vendita.**

**8 bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: A Abitazione di tipo civile (A2)

Attestazione Prestazione Energetica: Verificata l'esistenza tramite l'accesso al portale VE.NET. energia edifici della Regione del Veneto

Indice di prestazione energetica: Il portale non fornisce indicazioni in merito

**Risposta al nono punto del quesito**

*Valutazione della sola quota indivisa*

ID	Valore diritti e quota
A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)/ Posto auto (C6)	€ 84.563,00

## Risposta al decimo punto del quesito

*Elenco Allegati*

### **Allegati**

Generali/ Validi per tutti i lotti

E.I. 163\_2022 ISPEZIONE TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA DOMANDE GIUDIZIALI

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA R.P. 15585/2022

### **Lotto 1/ DOLO Frazione SAMBRUSON**

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 ALLEGATO FOTOGRAFICO

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB. 67 E 39

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 ESTRATTO DI MAPPA FG. 19 MAPP. 1100

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 VISURA PER IMMOBILE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 67

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 VISURA PER IMMOBILE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 39

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 VISURA PER IMMOBILE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 123

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 ELABORATO PLANIMETRICO FG. 19 MAPP. 1100

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 ELENCO SUBALTERNI FG. 19 MAPP. 1100

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 67

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 39

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 19 MAPP. 1100 SUB. 123

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 PDC del 15.02.2006 n. 184.2005 ED ESTRATTI GRAFICI

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 DIA n. 109.2007 prot. del 17.05.2007 n. 12263 ed. priv. E GRAFICO

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 DIA n. 75.2009 prot. del 23.04.2009 n. 10421 ED ESTRATTO GRAFICO

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 29.04.2008 PRAT. ED. N. 184.2005

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 GRAFICO CON RESTITUZIONE PROGETTO APPROVATO E RILIEVO

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati a soggetti privati e pertanto si considerano fuori campo IVA e la cessione sarà soggetta ad imposta di registro, ad imposta ipotecaria e catastale. Il corretto trattamento fiscale dovrà essere sottoposto a verifica da parte di un fiscalista.

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - APPARTAMENTO, GARAGE E N° 1 POSTO AUTO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A Abitazione di tipo civile (A2) / Autorimessa (C6) / Posto auto (C6) :</b>  4/6 di ██████████ – Piena proprietà; 1/6 di ██████████ - Piena proprietà; 1/6 di ██████████ Piena proprietà.
Identificativo catastale	<b>Corpo A Abitazione di tipo civile (A2) / Autorimessa (C6) / Posto auto (C6)</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ██████████ (CF ██████████) nata a ██████████ il ██████████ Diritto di: Proprietà per 4/6 ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████ ██████████ Diritto di: Proprietà per 1/6 ██████████ CF ██████████ nato a ██████████ il ██████████ 2 ██████████ Diritto di: Proprietà per 1/6  <b>CF foglio 19, particella 1100, subalterno 67</b> , indirizzo VIA VILLA, piano 1, comune DOLO (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 4, superficie: Totale 67 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 63 m <sup>2</sup> , rendita euro 340,86  <b>CF foglio 19, particella 1100, subalterno 39</b> , indirizzo VIA VILLA, piano T, comune DOLO (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza: 15 m <sup>2</sup> superficie Totale: 16 m <sup>2</sup> , rendita euro 64,30  <b>CF foglio 19, particella 1100, subalterno 123</b> , indirizzo VIA VILLA, piano T, comune DOLO (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza: 13 m <sup>2</sup> superficie Totale: 14 m <sup>2</sup> , rendita euro 24,84
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b><u>84.563,00€</u></b>

## Beni in DOLO (VE) Frazione ARINO

### Lotto: 002 – APPARTAMENTO E GARAGE

#### 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*

**Esecutati:**

██████████ Cod. Fiscale ██████████ - Residenza: ██████████  
██████████ Stato Civile ██████████

██████████ Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████  
██████████ Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio ██████████  
██████████

██████████ Cod. Fiscale ██████████ - Residenza: ██████████  
██████████ - Stato Civile ██████████ - Regime Patrimoniale ██████████ - Data Matrimonio ██████████  
██████████

#### Risposta al terzo punto del quesito

*Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari*

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile è posto nella frazione di ARINO del Comune di DOLO.

La frazione è posta a nord del corso del fiume Naviglio Brenta.

Il fabbricato è posto in una zona di recente realizzazione con edilizia a schiera o palazzine, a circa 3,00 km. dal centro e da tutti i servizi presenti nel Comune, compreso l'Ospedale.

a circa 4 km dalla stazione ferroviaria ed a circa 8 Km dall'uscita autostradale.

Nella frazione sono presenti la scuola dell'infanzia, la farmacia,

**Identificativo corpo:** A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)

sito in VIA SAN MICHELE n. 12/A

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ Proprietà 4/6

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati (ESTRATTO DI MAPPA FG. 1 MAPP. 1199) (ELABORATO PLANIMETRICO FG. 1 MAPP. 1199) (ELENCO SUBALTERNI FG. 1 MAPP. 1199)**

Intestazione:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 4/6

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A, piano T, comune DOLO (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 3, superficie: Totale 53 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 53 m<sup>2</sup>, rendita euro 255,65

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2020 Pratica n. VE0023469 in atti dal 28/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10840.1/2020)

Confini: confinante con vano scala, B.C.N.C. proprietà di terzi per due lati salvo se altri. [\(VISURA PER IMMOBILE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 27\) \(PLANIMETRIA CATASTALE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 27\)](#)

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A, piano S1, comune DOLO (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza: 33 m<sup>2</sup> superficie Totale: 34 m<sup>2</sup>, rendita euro 121,01

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2020 Pratica n. VE0023446 in atti dal 28/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10817.1/2020)

Confini: confinante con corsia di manovra, terrapieno, proprietà di terzi per due lati salvo se altri. [\(VISURA PER IMMOBILE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 4\) \(PLANIMETRIA CATASTALE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 4\)](#)

Irregolarità e Spese:

Si segnala la non corrispondenza della scheda catastale relativa al subalterno 4 (Autorimessa).

La difformità è altresì indicata nelle note sulla conformità edilizia. Anche in attesa di un eventuale procedimento di sanatoria edilizia, sarà possibile adeguare la scheda catastale.

Il costo approssimativo della variazione della scheda è di euro **500,00**.

Oneri Totali: € **500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

*Regolarità urbanistica*

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **PDC del 27/12/2005 n. 278/2003**

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Per lavori: **ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LA NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 16 UNITA' ABITATIVE** [\(PDC del 27.12.2005 n. 278.2003\)](#)



Numero pratica: DIA n. 266/2006 prot. del 14/11/2006 n. 30675/5.2

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: **MODIFICHE INTERNE DI MODESTA ENTITA' DA REALIZZARSI IN CORSO LAVORI NEL FABBRICATO DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 278/2003 DEL 27/12/2005** ([DIA n. 266.2006 prot. del 14.11.2006 n. 30675.5.2 CON ESTRATTI GRAFICI](#))

Numero pratica: **CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 13/05/2008 PRAT. ED. N. 278/2003 prot. n. 25369.bf/5 di edificio ad uso abitativo di n. 16 unità sito in via San Michela n. 12 int. da n. 1 a n. 15 e n. 12/A, N.C.E.U. fg. 1 mapp. 1199 sub. Da n. 2 a n. 36**

Intestazione: [REDACTED] ([CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 13.05.2008 PRAT. ED. N. 278.2003 prot. n. 25369.bf.5](#))

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'appartamento presenta delle lievi difformità di quote che comunque rientrano nei limiti di tolleranza del 2% di cui il D.L. 16.07.2020 n. 76.
- Il garage è stato diviso da una parete in cartongesso e sono stati ricavati due locali, ognuno con accesso tramite il portone basculante.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della parete divisoria e ripristino del locale così come legittimato.

Ripristino locale garage, costo approssimativo: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

- **Si segnala che la posizione della serranda del garage è arretrata rispetto a quanto indicato nel grafico dell'ultimo progetto approvato. Tale diversa posizione della serranda è comune a tutti i garage del piano interrato. Una probabile sanatoria dovrebbe riguardare l'intero complesso edilizio e potrebbe coinvolgere anche la Certificazione di Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa.** ([GRAFICO CON RESTITUZIONE PROGETTO APPROVATO E RILIEVO](#))

Regolarizzabili mediante: In tale sede, non è possibile quantificare il costo di una eventuale procedura di sanatoria, che prevede anche degli accertamenti presso gli uffici dei VV.FF. e coinvolge l'intero piano interrato.

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

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato in data 12.04.2018 ratificata dalla Regione Veneto con delibera di Giunta regionale del 21.05.2018, n. 713, pubblicata sul B.U.R.V. n. 52 del 29.05.2018, a cura della Regione Veneto  Varianti n. 1, 2 e 3 al P.I. approvate, rispettivamente con delibere di Consiglio comunale n. 79 del 20.12.2018, n. 7 del 21.02.2020 e n. 30 del 30/03/2021  Aree sottoposte a vincolo ai sensi art. 142 C. 1 D. LGS. 42/2004 (LETT. M) Zona di interesse archeologico di Arino
<b>Zona omogenea:</b>	Zona "C1", all'interno del perimetro del "CENTRO ABITATO"
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	<b>Scrittura privata in autentica</b> del 12 ottobre 2005 rep. 2793 Notaio Cristina Cavallari di Dolo, trascritta in data 18/10/2005 si nn.

	42951/24835 – CONVENZIONE URBANISTICA – a favore del COMUNE DI DOLO e contro [REDACTED], riguarda beni in Dolo (VE): CT fg. 1 mapp. 1018-1162-1163-1164-1165.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: /

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: di cui al punto A  
Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)**

Trattasi di unità situate nel Condominio "Elisa": di un appartamento posto al piano terra e di un garage posto al piano interrato; all'interno del garage è presente un'area di 2,00 mq. a destinazione ripostiglio.

L'immobile è costituito da un corpo edificato in 3 piani fuori terra ed uno interrato, costituito da n. 16 appartamenti e n. 16 garage.

Tutti gli appartamenti sono serviti da ascensore che collega anche il piano interrato.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disobllo, bagno, camera.

**Tali destinazioni corrispondono a quanto descritto nei grafici allegati alla DIA n. 266/2006 prot. del 14/11/2006 n. 30675/5.2.**

**Si precisa che parte del sub. 37 B.C.N.C. (CORTILE, SCALE, RAMPA, AREA DI MANOVRA) ai sub. dal 2 al 36, è utilizzato, nelle aree prospicienti gli alloggi del piano terra, dagli alloggi stessi in via esclusiva, con relative recinzioni. Non sono stati rintracciati titoli che consentano tale uso e pertanto si considera l'alloggio privo di aree esterne ad uso esclusivo.**

**DESCRIZIONE DELLE FINITURE DELL'APPARTAMENTO**

- I soffitti e le pareti si presentano generalmente intonacati e dipinti, fatto salvo le pareti del bagno che sono rivestite parzialmente in materiale ceramico;
- Tutte le pavimentazioni sono in materiale ceramico;
- Le porte interne sono con finitura in legno;
- I serramenti sono in legno dotati di scuri;
- Il portone di accesso è blindato;
- Il bagno è organizzato con wc, bidet, lavello e doccia;
- Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale accessibile dall'esterno. Il sistema radiante è costituito da radiatori;
- Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono funzionanti.

**DESCRIZIONE DELLE FINITURE DEL GARAGE**

- I soffitti e le pareti si presentano sono dipinti;
- La pavimentazione è costituita da cemento liscio;
- Sono presenti due portoni basculante in alluminio verniciato;
- E' presente l'impianto elettrico.

Il tutto ben si evidenzia dalle foto allegate e facenti parte della presente relazione. [\(ALLEGATO FOTOGRAFICO\)](#)

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ Proprietà 4/6

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████  
Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

██████████ - Proprietà per 1/6

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - - Stato Civile: ██████████  
Regime Patrimoniale ██████████ - Data Matrimonio ██████████

Superficie complessiva di circa mq **84,65**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è stata ultimata nel 2008 e si presenta in DISCRETO stato di conservazione e manutenzione. **Si segnala che sono presenti tracce di umidità ai piedi della muratura, sia quella posta verso l'esterno, ma anche quella interna, sia nel locale soggiorno-cucina che nella camera. L'origine di tale ammaloramenti andrebbe approfondita per escludere rotture di impianti dell'appartamento, verificare infiltrazioni dalle aree esterne comuni o altre cause.**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE dedotta dagli elaborati grafici allegati alla **DIA n. 266/2006 prot. del 14/11/2006 n. 30675/5.2.**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UNITA' PRINCIPALE	sup lorda di pavimento	0	52,94	1	52,94	€ 1.150,00
GARAGE/RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	0	31,71	0,5	15,86	€ 1.150,00
			<b>84,65</b>		<b>68,80</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

*Stato di possesso e atto di provenienza*

**Proprietario:** ██████████ per la quota di 4/6 di piena proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 di piena proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 di piena proprietà dei beni in DOLO: CF fg. 19 mapp. 1100 subb. 67-39-123, **(attuali proprietari).**

Provenienze:

██████████ ciascuno per la quota di **1/3, in forza delle seguenti provenienze:**

- **SUCCESSIONE** in morte di ██████████ deceduto in data (██████████) denuncia (██████████)

██████████ e ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di MARIA CARMELA RESSA di Padova, in data ██████████

- ATTO DI DONAZIONE del 10/06/1982 rep. 28269/15413 a rogito ALBERTO TESSIORE di Mira, trascritto il 26/06/1982 ai nn. 10415/8501;
- ATTO DI DONAZIONE del 10/06/1982 rep. 28270/15414 a rogito ALBERTO TESSIORE di Mira, trascritto il 26/06/1982 ai nn. 10416/8502;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO in morte di ██████████ deceduta in data ██████████ voltura n. 331083 in atti dal 07/11/1985.
- DONAZIONE del 17/03/2003 rep. 103919 MICHELE GIARDINA di Vigonza, trascritto il 28/03/2003 ai nn. 14223/9752, ██████████ dona a ██████████ e ██████████ la rimanente quota di 12/45 dell'usufrutto (4/45 ciascuno divenendo pieni proprietari 1/3 ciascuno) rispetto ai beni in DOLO: **CT fg. 1 mapp. 1016-1017-1018-1019-906** più beni omissis;

██████████ per la piena proprietà, in forza delle seguenti provenienze:

- DIVISIONE del 17/03/2003 rep. 103920 MICHELE GIARDINA di Vigonza, trascritto il 28/03/2003 ai nn. 14224/9753, a favore e contro ██████████  
██████████ viene assegnata a ██████████ la piena proprietà dei beni in DOLO: **CT fg. 1 mapp. 1017-1018 e CF fg. 1 mapp. 1015**, riguarda inoltre beni omissis;

██████████ per la piena proprietà, in forza delle seguenti provenienze:

- COMPRAVENDITA del 17/11/2005 rep. 53001/5816 BRUNO SAGLIETTI di Padova, trascritto il 25/11/2005 ai nn. 48768/28092, dove ██████████ vende a ██████████ la piena proprietà dei beni in DOLO: **CT fg. 1 mapp. 1018-1163-1164**;

██████████ in regime di separazione di beni, per la piena proprietà dei beni in DOLO: CF fg. 1 mapp. 1199 subb. 27-4, in forza delle seguenti provenienze:

- COMPRAVENDITA del 23/01/2008 rep. 13326/9259 ANTONIO DUSSIN d Mira, trascritto il 28/01/2008 ai nn. 3262/1885, dove ██████████ vende a ██████████ regime di separazione di beni, la piena proprietà dei beni in DOLO: **CF fg. 1 mapp. 1199 subb. 27-4**;  
Note da Sezione D: *"(...) facente parte del fabbricato con scoperto in condominio coincidente col mapp. 1199 (ex mapp. 1163 e 1164) del fg. 1 del CT (Ente Urbano Ha 0.16.00) compravenduti coi diritti, oneri e obblighi condominiali, in particolare colla comproprietà del cortile, scala, rampa, area di manovra (sub. 37-B.C.N.C. ai sub. Dal 2 al 36 compresi), e di quanto altro è comune per legge e destinazione, con precisazione che nel cortile comune sono assegnate in uso esclusivo, trasmissibile e perpetuo, alle unità immobiliari del piano terra altrettante porzioni perimetrate in rosso nella planimetria allegata sub. B) all'atto che si trascrive. In particolare all'appartamento compravenduto con(...) è stata assegnata in uso perpetuo esclusivo la porzione colorata in verde in detta planimetria. Le parti si sono date reciprocamente atto che nello scoperto comune, e quindi anche nelle porzioni assegnate in uso esclusivo come sopra, sono interrate le reti tecnologiche (acque bianche e nere, acquedotto, gas, corrente elettrica, telefonia) a servizio dell'intero complesso edilizio, costituendosi conseguentemente le relative servitù perpetue.*

██████████ per la quota di 4/6 di piena proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 di piena proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 di piena proprietà dei beni in DOLO: CF fg. 1 mapp. 1199 subb.27-4, (attuali proprietari). in forza delle seguenti provenienze:

- **SUCCESSIONE** del ██████████ trascritta in data ██████████ in morte di ██████████ deceduto in data ██████████ e **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** a rogito di LORIS CAMPORESE di Abano Terme, in data ██████████.



██████████ a favore di ██████████ per la quota di 4/6, ██████████ per la quota di 1/6, ██████████ per la quota di 1/6 dei seguenti beni in DOLO: CF fg. 1 mapp. 1199 subb. 27-4; CF fg. 19 mapp. 1100 subb. 67-39-123.

**Identificativo corpo: A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)** sito in Dolo (VE), VIA SAN MICHELE, N. 12/A, **occupato con contratto di locazione.**

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2024

Contratto in data 01.09.2008 Registrato il 30.09.2008 al nn. 4554 ADE Ufficio di Venezia Serie Atti Privati. Ultimo rinnovo 21/09/2020 fino al 31/08/2024 protocollo ADE 20092114334538895. Il contratto di locazione prevede l'affitto dell'appartamento ammobiliato. [\(CONTRATTO DI LOCAZIONE\)](#)

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Per definire il giusto prezzo del canone si è valutato di considerare il canone minimo previsto ai fini del calcolo dell'imposta di registro per le categorie catastali adibite ad abitazioni, dove si moltiplica la rendita catastale per il coefficiente 126 e si ricava il canone applicando la percentuale del 10%.

Nel nostro caso, il canone minimo corrisponderebbe a:  $= 255,65 \times 126 = 32.211,9$  (valore catastale) quindi applicando il 10% si avrebbe un canone annuo minimo corrispondente a € 3.221,19, mensile € 268,43. Il canone mensile attuale è di euro 500,00, superiore al canone mensile minimo ridotto di 1/3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

## Risposta al sesto punto del quesito

*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

**SCRITTURA PRIVATA** in autentica del 12 ottobre 2005 rep. 2793 Notaio Cristina Cavallari di Dolo, trascritta in data 18/10/2005 si nn. 42951/24835 – CONVENZIONE URBANISTICA – a favore del COMUNE DI DOLO e contro ██████████ nato a ██████████ riguarda beni in Dolo (VE): CT fg. 1 mapp. 1018-1162-1163-1164-1165.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.p.a contro ██████████ nato il ██████████ C.F. ██████████ per la quota intera della proprietà;  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ;  
Importo ipoteca: € 500.000,00;  
Importo capitale: € 250.000,00;



Tasso interesse annuo: 4,8%;

Durata: anni 10;

A rogito di LUCA GIANPIERO notaio in Abano Terme in data 30/12/2009 ai nn. 11612/5833;

Iscritto/trascritto in data 11/01/2010 ai nn. 862/159;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano T, categoria A/2, , consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

Note:

- **A carico anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.

**IPOTECA VOLONTARIA** contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Iscritta in data 22/05/2006 ai nn. 22516/5588, SVINCOLATA DAI BENI IN OGGETTO (Fig. 1 mapp. 1199 subb 4-27) con annotazione 5684/1129 del 14/02/2008 - restrizione dei beni;

### 6.2.2 Pignoramenti:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** ([ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA R.P. 15585.2022](#)) a favore di

SUMMER SPV S.r.l. contro [REDACTED] per la quota di 4/6 della proprietà, [REDACTED]

per la quota di 1/6 della proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 30/05/2022 ai nn. 2805

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/06/2022 ai nn. 21901/15585;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A, piano T, categoria A/2, , consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A, piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- da Sezione D: "Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 147.771,56 oltre interessi e spese. (...)"

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 72.000,00;

Importo capitale: € 57.652,34;

A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 06/12/2021 ai nn. 6742;

Iscritto in data 29/12/2021 ai nn. 47509/7789;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano T, categoria A/2, , consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

Note:

- **grava anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.

**IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 1.000.000,00;  
Importo capitale: € 652.827,77;  
A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 05/02/2021 ai nn. 580;  
Iscritto in data 04/03/2021 ai nn. 7278/1126;

**GRAVANTE SU Comune di DOLO (VE)**

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano T, categoria A/2, , consistenza VANI 3;

**CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4**, indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano S1, categoria C/6, , consistenza MQ. 33;

Note:

- **A carico anche sugli immobili descritti al BENE in via VILLA ci. 7 Lotto 1**
- A carico inoltre di altro soggetto, grava inoltre beni omissis.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

**6.3 Misure Penali:**

**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*

[\(REGOLAMENTO CONDOMINIALE\) \(VERBALE ASSEMBLEA 18.07.2022\)](#)

**Spese di gestione condominiale straordinarie:** Sono previste delle spese straordinarie per la manutenzione delle parti comuni e per l'installazione di sotto contatori su garage privati. Si allega il verbale dell'assemblea condominiale dell'18/7/2022.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Approssimativamente 650,00 euro di spese ordinarie all'anno.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data della perizia e scaduta la 2<sup>a</sup> rata dell' esercizio ordinario 2022/2023 (18/09/2022) di euro 120,24. Si segnalano le ulteriori due date previste per il saldo: 3<sup>a</sup> (18/12/2022) e 4<sup>a</sup> (18/03/2023).

**Millesimi di proprietà:** 53,0439; per la pulizia scala p.int.-p.t. 66,670; per la pulizia scala p.t al 2 44,355; ascensore 53,784; autorimessa 66,670.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** Trovandosi al piano terra, l'immobile risulta adattabile anche per persone con ridotta capacità motoria.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si allega il regolamento condominiale.

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

**Avvertenze ulteriori:** Dalla ricerca presso il Tribunale Ordinario di Venezia alla data del 24/10/2022 non risultano procedimenti giudiziari e/o sequestri. [\(ISPEZIONE TRIBUNALE DOMANDE GIUDIZIALI\)](#)

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

*Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati*

**8.1.1 Criterio di stima:**

Dalla ricerca effettuata negli ultimi 24 mesi di transazione per immobili simili a quello oggetto di stima (categoria catastale A/2), all'interno del foglio catastale 1 del Comune di Dolo, sono risultate varie compravendite confrontabili con l'immobile di stima.

In particolare sono presenti alcune compravendite relative al condominio di cui fanno parte le unità oggetto di stima.

Il criterio di valutazione utilizzato, trattandosi di immobili a destinazione residenziale, è stato il metodo

del confronto comparativo al mercato.

**La stima effettuata secondo i parametri dell'International Valuation Standards (IVS) con il metodo dei valori comparabili ha determinato un valore unitario arrotondato di €/mq di 1150,00.**

**(La stima ha tenuto conto della situazione riferita alle tracce di umidità riscontrate nell'appartamento.)**

Tale valore è in linea con quanto indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia/zona Suburbana/Arino, 1° semestre 2022, Abitazioni civili, stato conservativo normale, valore Min.: euro/mq. 900,00, valore Max.: euro/mq. 1300,00.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

##### A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.120,00.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UNITA' PRINCIPALE	52,94	€ 1.150,00	€ 60.881,00
PORTICI	15,86	€ 1.150,00	€ 18.239,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.120,00
Valore corpo	€ 79.120,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.120,00
Valore di stima	€ 79.120,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)</b>	84,65	€ 79.120,00	€ 79.120,00

#### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Redazione APE	€ 250,00

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

**A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 454,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 294,00

<b>Totale costi di cancellazione:</b>	<b>€ 5.912,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 71.458,00</b>
--	--------------------

**ATTENZIONE sono state detratte le spese di cancellazione oneri e formalità calcolate per l'intero su ogni lotto di vendita.**

**8 bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: A Abitazione di tipo civile (A2)**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non rintracciata

Note Indice di prestazione energetica: Costo per la redazione dell'APE euro 250,00.

**Risposta al nono punto del quesito**

*Valutazione della sola quota indivisa*

ID	Valore diritti e quota
A Abitazione di tipo civile (A2)/ Autorimessa (C6)	<b>€ 71.458,00</b>

## Risposta al decimo punto del quesito

*Elenco Allegati*

### **Allegati**

Generali/ Validi per tutti i lotti

E.I. 163\_2022 ISPEZIONE TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA DOMANDE GIUDIZIALI

E.I. 163\_2022 LOTTO 1 ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA R.P. 15585/2022

### **Lotto 2/DOLO Frazione ARINO**

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 ALLEGATO FOTOGRAFICO

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 CONTRATTO DI LOCAZIONE

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 ESTRATTO DI MAPPA FG. 1 MAPP. 1199

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 VISURA PER IMMOBILE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 27

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 VISURA PER IMMOBILE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 4

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 ELABORATO PLANIMETRICO FG. 1 MAPP. 1199

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 ELENCO SUBALTERNI FG. 1 MAPP. 1199

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 27

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 1 MAPP. 1199 SUB. 4

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 VERBALE ASSEMBLEA 18.07.2022

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 PDC del 27.12.2005 n. 278.2003

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 DIA n. 266.2006 prot. del 14.11.2006 n. 30675.5.2 CON ESTRATTI GRAFICI

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 13.05.2008 PRAT. ED. N. 278.2003 prot. n. 25369.bf.5

E.I. 163\_2022 LOTTO 2 GRAFICO CON RESTITUZIONE PROGETTO APPROVATO E RILIEVO

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati a soggetti privati e pertanto si considerano fuori campo IVA e la cessione sarà soggetta ad imposta di registro, ad imposta ipotecaria e catastale. Il corretto trattamento fiscale dovrà essere sottoposto a verifica da parte di un fiscalista.



## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - APPARTAMENTO E GARAGE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A Abitazione di tipo civile (A2) / Autorimessa (C6) Posto auto (C6):</b> <b>4/6 di [REDACTED] - Piena proprietà; 1/6 di [REDACTED] - Piena</b> <b>proprietà; 1/6 di [REDACTED] - Piena proprietà.</b>
Identificativo catastale	<b>Corpo A Abitazione di tipo civile (A2) / Autorimessa (C6) Posto auto (C6):</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 4/6 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6 <b>CF foglio 1, particella 1199, subalterno 27</b> , indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano T, comune DOLO (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 3, superficie: Totale 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 53 m <sup>2</sup> , rendita euro 255,65  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 4/6 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6 <b>CF foglio 1, particella 1199, subalterno 4</b> , indirizzo VIA SAN MICHELE n. 12/A , piano S1, comune DOLO (VE), categoria C/6, classe 5, consistenza: 33 m <sup>2</sup> superficie Totale: 34 m <sup>2</sup> , rendita euro 121,01
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>71.458,00.</b>