
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO – Asset Management Company S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **167/2024**

Custode nominato: **Dott.ssa Giovanna Palazzi**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/03/2024 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - 002

Esperto alla stima: Geom. Dario Mazzato
Codice fiscale: MZZ DRA 71P28 D3250
Studio in: P.zza Mazzini n°11 - 30010 Camponogara VE
Telefono: 041.5150869
Fax: 041.5150869
Email: studio.mazzato@libero.it
Pec: dario.mazzato@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Camponogara VE Via Casino Rosso n.13/A ed un lotto di terreno a destinazione agricola ivi adiacente.

Identificativo Lotto: 001 – **Unità abitativa** (abitazione - residenza degli esecutati) su due livelli con scoperto pertinenziale.

Proprietà: proprietà per la quota 1/2

C.F.: .

Residenza: .

Stato Civile: .

Eventuali comproprietari:

Proprietà: proprietà per la quota 1/2

C.F.:

Residenza: .

Stato Civile:

Gravami e Oneri:

- **Ipoteca volontaria** di Euro 220.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 110.000,0 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro
per i diritti 1/2 in piena proprietà ciascuno sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista del 03/03/2008 rep. n°98906/29240 iscritta a Venezia in data 07/03/2008 ai nn°8697/1862.
- **Ipoteca volontaria** di Euro 63.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 35.000,0 a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro
per i diritti di 1/2 ciascuno in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Busato Andrea del 24/05/2016 rep. n°1363/963 iscritta a Venezia in data 01/06/2016 ai nn°17277/3008.
- **Ipoteca di riscossione a ruolo** a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA di Euro 89.895,78 a garanzia di un capitale di Euro 44.947,89 contro
diritti di 2/15 di piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 177 sub. 1 e 177 sub.2 e per i diritti di 1/2 in piena proprietà su beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3 atto Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. del 25/10/2016 Rep. n°1143/11916 iscritta a Venezia in data 27/10/2016 ai nn°34119/6185.
- **Ipoteca di riscossione a ruolo** a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. di Euro 296.785,60 a garanzia di un capitale di Euro 148.392,80 contro
per i diritti di 2/15 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 177 sub. 1 e 177 sub. 2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 181, Foglio 7 particella 285, Foglio 7 particella 415 e per i diritti di 1/2 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub .3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 atto Equitalia Servizi di riscossione S.p.a. del 12/09/2017 Rep. n°1335/11917 iscritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn°29669/5184.



- **Pignoramento** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro
per i diritti 1/2 di piena proprietà ciascuno sui beni Comune di
Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara
C.T. Foglio 7 particella 399 derivante da Atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte D'Appello di Venezia
in data 31/05/2024 Rep. n°3415 trascritto a Venezia in data 09/07/2024 ai nn°23783/17846.

Valore lotto 1:

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

€ 131.000,00



Identificativo Lotto: 002 – Terreno agricolo nelle vicinanze del lotto 001.

Proprietà: proprietà per la quota 1/2

C.F.: FVR RSN 56T06 B554E

Residenza: Via Casino Rosso, 13/A – 30010 Camponogara VE.

Stato Civile: stato coniugato

Eventuali comproprietari:

Proprietà: proprietà per la quota 1/2

C.F.:

Residenza: Via Casino Rosso, 13/A – 30010 Camponogara VE.

Stato Civile: stato coniugato

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** di Euro 220.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 110.000,0 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro
per i diritti 1/2 in piena proprietà ciascuno sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista del 03/03/2008 rep. n°98906/29240 iscritta a Venezia in data 07/03/2008 ai nn°8697/1862.
- **Ipoteca volontaria** di Euro 63.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 35.000,0 a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro:
diritti di 1/2 ciascuno in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Busato Andrea del 24/05/2016 rep. n°1363/963 iscritta a Venezia in data 01/06/2016 ai nn°17277/3008.
- **Ipoteca di riscossione a ruolo** a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. di Euro 296.785,60 a garanzia di un capitale di Euro 148.392,80 contro
per i diritti di 2/15 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 177 sub. 1 e 177 sub. 2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 181, Foglio 7 particella 285, Foglio 7 particella 415 e per i diritti di 1/2 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 atto Equitalia Servizi di riscossione S.P.A. del 12/09/2017 Rep. n°1335/11917 iscritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn°29669/5184.
- **Pignoramento** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro
per i diritti 1/2 di piena proprietà ciascuno sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 derivante da Atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte D'Appello di Venezia in data 31/05/2024 Rep. n°3415 trascritto a Venezia in data 09/07/2024 ai nn°23783/17846.

Valore lotto 2:

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

€ 22.000,00



Sommario

LOTTO 001

Risposta al primo punto del quesito	9
Risposta al secondo punto del quesito	9
Risposta al terzo punto del quesito	9
Risposta al quarto punto del quesito	11
Risposta al quinto punto del quesito	14
Risposta al sesto punto del quesito	14
Risposta al settimo punto del quesito	15
Risposta all'ottavo punto del quesito	16
Risposta al nono punto del quesito	17
Risposta al decimo punto del quesito	17
Risposta all'undicesimo punto del quesito	18
Risposta al dodicesimo punto del quesito	18

LOTTO 002

Risposta al primo punto del quesito	19
Risposta al secondo punto del quesito	19
Risposta al terzo punto del quesito	19
Risposta al quarto punto del quesito	20
Risposta al quinto punto del quesito	22
Risposta al sesto punto del quesito	22
Risposta al settimo punto del quesito	22
Risposta all'ottavo punto del quesito	24
Risposta al nono punto del quesito	25
Risposta al decimo punto del quesito	25
Risposta all'undicesimo punto del quesito	26
Risposta al dodicesimo punto del quesito	26



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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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. 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 staggitto;
 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 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.

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Il sottoscritto Geometra Dario Mazzato, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n°276, all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia al n°1884, domiciliato presso lo Studio Tecnico "Mazzato & Associati" in Camponogara VE P.zza G. Mazzini n°11, con ordinanza in data 17/09/2024 del G.E. Dott.ssa S. Pitinari del Tribunale di Venezia, è stato nominato C.T.U. nella E.I. a margine indicata.

Dopo aver prestato giuramento di rito il **09/09/2024**, il sottoscritto ha ottenuto l'autorizzazione a procedere ed a depositare una relazione scritta per rispondere al quesito precedentemente riportato.

Sulla scorta dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., unitamente al Custode nominato, effettuava sopralluogo per i rilievi del caso in data **09/10/2024**.

Date caratteristiche del compendio pignorato e la possibilità di dividerlo in più lotti di vendita, si è proceduto alla creazione di n°2 lotti di seguito descritti.

Ciò premesso, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, il Comune di Camponogara VE, eseguito indagini con l'ausilio di sistema telematico, compiuti altresì i necessari sopralluoghi e rilievi presso gli immobili da stimare, procedeva all'espletamento dell'incarico ricevuto nel proprio studio.



Bene in Camponogara (VE) Via Casino Rosso n°13/A

Lotto: 001 – Unità abitativa

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:

Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Stato Civile:

Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

nessuno

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di zona periferica a prevalente destinazione residenziale ed agricola.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi ridotti.

Servizi presenti nella zona: servizi essenziali.

Servizi offerti dalla zona: limitati.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricola/commerciale.

Importanti centri limitrofi: città Metropolitana di Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: isola e laguna di Venezia, valli venete.

Attrazioni storiche: Riviera del Brenta ed isola di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: S.S. Romea, servizi di trasporto pubblico (bus) linea ferroviaria Venezia-Adria.

Identificativo corpo: Corpo A



Unità abitativa (residenza degli esecutati) articolata su due piani fuori terra in aderenza ad altra unità proprietà di terzi, sita in località Calcroci di Camponogara VE Via Casino Rosso n°13/A.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.: i

Residenza:

Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati (unità abitativa con porzione di centrale termica e scoperto):

Comune Camponogara VE

foglio 7, particella 412, sub 1-2 Via Casino Rosso n.13/A, Piano T - 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05.

Derivante da: Variazione in data 09/11/2015.

Intestazione:

Confini: L'unità, partendo da Nord in senso orario, confina con particella 282 proprietà di terzi, pubblica via, particella 283 proprietà di terzi, particella 177 proprietà di terzi con sovrastanti magazzini in uso agli esecutati.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità abitativa mostra sostanziale corrispondenza rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate, fatto salvo lievi difformità al distributivo.

Regolarizzabili mediante: redazione nuovi atti di aggiornamento catastale (pratiche docfa).

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Identificato al Catasto Fabbricati (porzione di centrale termica):

Comune Camponogara VE

foglio 7, particella 412, sub 3 Via Casino Rosso n.13/A, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita € 1,86.

Derivante da: Variazione in data 31/01/2024 in atti dal 31/01/2024

Intestazione:

Confini: l'unità, partendo da Nord in senso orario, confina particella 282 unità di terzi e con particella 412 sub.1-2.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

L'unità abitativa con relative parti accessorie è stata edificata tra la fine degli '70 l'inizio degli anni '80 senza titoli edilizi, quindi sanata per intero con Condono Edilizio L. n°47/85 e s.m.i..
Quanto detto ai sensi della seguente pratica:

Numero pratica: n°1249 del 03/02/1990

Intestazione: -

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: avvenuta costruzione senza titolo

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità al distributivo per interventi eseguiti senza titolo; nello specifico parziali demolizioni di pareti divisorie nella zona giorno al piano terra.
Non è presente il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: richiesta di Scia in sanatoria e agibilità (previo acquisizione certificazione impianti ed aggiornamento catastale di cui sopra).

Oneri Totali (compresi eventuale sanzione amministrativa e diritti P.A. stimati): **€ 4.500,00**

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



4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente:	Variante parziale 6B al Piano degli interventi del Comune di Camponogara VE
In forza della delibera:	Approvata con D.C.C. n°22/2022 e vigente dal 17/06/2022
Zona omogenea:	Z.T.O. C1.1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 N.T.O.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Trattasi di **unità abitativa** (appartamento – residenza degli esecutati) articolata su due livelli fuori terra con scoperto di pertinenza, ubicata al civico n°13/A di Via Casino Rosso, località Calcroci di Camponogara VE.

L'edificio è stato eretto tra la fine degli anni '70 ed i primi anni '80, ha fondazioni in c.a., struttura in laterizio e solai in latero-cemento; a Nord è in aderenza ad altra unità proprietà di terzi.

L'unità ha accesso dalla pubblica via attraverso cancello carraio-pedonale, quindi breve vialetto ghiaiato-cortile.

Il piano terra è composto da piccolo portico, ingresso, cottura/pranzo/soggiorno, scala di collegamento al piano superiore, quest'ultimo composto da disimpegno, n°2 camere e bagno; al piano terra vi è inoltre un piccolo vano, con accesso dal cortile, adibito a centrale termica - lavanderia ove è ubicata anche la caldaia (libretto disponibile, ma non codificato). Si segnala che questo vano (di cui alla particella 412 Sub. 1-2) ricade parzialmente in proprietà di terzi confinante, unitamente ad un secondo vano tecnico (particella 412 Sub. 3) completamente in uso ai medesimi terzi; entrambi le porzioni di vano in capo agli odierni esecutati rientrano nella presente procedura esecutiva.

L'interno dell'alloggio mostra parziale ristrutturazione avvenuta in tempi recenti (zona giorno e bagno).

I serramenti sono in legno con vetrocamera, comunque datati; sono presenti zanzariere e persiane in plastica.

Le porte interne ed il portoncino d'ingresso sono in legno ben conservati, ma datati.

Il pavimento è prevalentemente in listoni di simil legno, di recente esecuzione; nelle camere è in parquet classico anni '80; il bagno è stato completamente ristrutturato in tempi recenti.

La scala in c.a. è priva di rivestimento, in quanto non completata nel corso dei citati ultimi lavori.

Sono presenti gli impianti tecnologici di base, climatizzatore a split al piano primo e riscaldamento con termosifoni in ghisa; non vi è collegamento alla rete gas, ma serbatoio gpl autonomo esterno interrato (certificato).

L'esecutato, in tempi recenti, ha installato una stufa a legna nella zona giorno.

L'edificio è da sempre privo di tinteggiatura esterna.

Lo scoperto è quasi completamente ghiaiato adibito a parcheggio-area di manovra e parzialmente sistemato a verde; si sviluppa sui soli lati Est e Sud del fabbricato (il lato Nord è in aderenza ad altra unità) per cui le due finestre sul fronte Ovest hanno affaccio su fondo di terzi.

E' presente un manufatto costituito da telaio metallico e copertura in telo provvisorio ad uso ricovero



veicoli; trattasi di opera non legittima di facile rimozione/accatamento.

Si evidenzia che il confine Sud dello scoperto di proprietà termina a circa mt. 1,50 da un manufatto ivi presente ad uso magazzino (proprietà della madre del Signor Favaretto Rossano ed in libero uso allo stesso) con relativo scoperto di pertinenza senza alcuna delimitazione-recinzione, come invece presenti sugli altri lati dello scoperto.

L'accesso ufficiale a tale manufatto avviene attraverso lo scoperto di cui alla particella 177 che li identifica.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie coperta complessiva di circa mq 58,00

È sviluppato su n°2 piani fuori terra.

L'edificio è stato edificato alla fine degli anni '70 - primi '80 e parzialmente ristrutturato alcuni anni fa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13/A

Ha un'altezza utile interna: m 2,66 - 2,80

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è scelto di applicare alle superfici lorde dell'unità (calcolate comprensive di murature divisorie interne e perimetrali esterne al 100% e murature confinanti con altre proprietà al 50%) i coefficienti di riduzione in modo da trasformarle in superfici commerciali; la superficie dello scoperto deriva da misura grafica.

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Abitazione	sup. lorda di pavimento	-----	111,86	1,00	111,86	1.000,00
Portico	sup. lorda di pavimento	-----	4,37	0,33	1,44	1.000,00
Porzioni C.T.	sup. lorda di pavimento	-----	4,16	0,50	2,08	1.000,00
Scoperto		-----	275,00	0,10	27,50	1.000,00



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Il bene Lotto 1 è in proprietà per la quota di 1/2 indivisa ciascuno agli esecutati
in forza di atto di C/V Notaio Dott. Alberto Tessiere in Mira Rep. n°25704 del 05/12/1980.
Il bene è abitato dagli stessi esecutati.
Si segnala che il vano centrale termica di cui alla particella 412 Sub. 1-2, totalmente in uso agli esecutati, ricade parzialmente in proprietà di terzi confinante; il secondo vano tecnico di cui alla particella 412 Sub. 3, presenta la stessa condizione, ma invertita poiché completamente in uso ai medesimi terzi confinanti. Vista la particolare condizione (con impiantistica in essere ed uso consolidato nel tempo) è opportuno procedere ad una possibile permuta delle rispettive porzioni con atto Notarile, per un costo presunto di circa Euro 2.000,00 da dividere a metà.

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** di Euro 220.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 110.000,0 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro per i diritti 1/2 in piena proprietà ciascuno sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista del 03/03/2008 rep. n°98906/29240 iscritta a Venezia in data 07/03/2008 ai nn°8697/1862.
- **Ipoteca volontaria** di Euro 63.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 35.000,0 a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro per i diritti di 1/2 ciascuno in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Busato Andrea del 24/05/2016 rep. n°1363/963 iscritta a Venezia in data 01/06/2016 ai nn°17277/3008.
- **Ipoteca di riscossione a ruolo** a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. di Euro 89.895,78 a garanzia di un capitale di Euro 44.947,89 contro per i diritti di 2/15 di piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 177 sub. 1 e 177 sub. 2 e per i diritti di 1/2 in piena

Pag. 14

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



proprietà su beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3 atto Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. del 25/10/2016 Rep. n°1143/11916 iscritta a Venezia in data 27/10/2016 ai nn°34119/6185.

- **Ipoteca di riscossione a ruolo** a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. di Euro 296.785,60 a garanzia di un capitale di Euro 148.392,80 contro per i diritti di 2/15 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 177 sub. 1 e 177 sub. 2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 181, Foglio 7 particella 285, Foglio 7 particella 415 e per i diritti di 1/2 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 atto Equitalia Servizi di riscossione S.P.A. del 12/09/2017 Rep.1335/11917 iscritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn°29669/5184.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro per i diritti 1/2 di piena proprietà ciascuno sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 derivante da Atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte D'Appello di Venezia in data 31/05/2024 Rep. n°3415 trascritto a Venezia in data 09/07/2024 ai nn°23783/17846.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Spese di gestione condominiale: Non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Edificio con requisito di adattabilità ai sensi della L. n°13/89 e s.m.i..

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non presenti



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia VE.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore minimo 850,00 €/mq - valore massimo 1.200,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:**Unità abitativa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Abitazione	142,88	€ 1.000,00	€ 142.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.880,00
Detrazione vizi occulti impianti (circa 2,00%)			- € 2.800,00
Valore complessivo intero			€ 140.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.080,00
Valore di stima			€ 140.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale (€)</i>	<i>Valore diritto e quota (€)</i>
A	Abitazione con scoperto	142,88	140.080,00	140.080,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di regolarizzazione edilizia+agibilità+permuta	- € 4.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	- € 600,00
Spese APE	- € 300,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Cancellazione per restrizione dei beni a singolo lotto

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 07/03/2008 ai nn°8697/1862.	- € 1.095,00
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 01/06/2016 ai nn°17277/3008.	- € 380,00
Ipoteca di riscossione a ruolo iscritta/trascritta a Venezia in data 27/10/2016 ai nn°34119/6185.	- € 545,00
Ipoteca di riscossione a ruolo iscritta/trascritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn°29669/5184.	- € 1.445,00
Pignoramento trascritto a Venezia in data 09/07/2024 ai nn°23783/17846 (cancellazione a carico della procedura).	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: - € 3.465,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.215,00**

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** A**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Gli esecutati sono proprietari dei beni oggetto di esecuzione per la quota di 1/2 indivisa.
Il bene non è comodamente divisibile.

ID	Valore diritti e quota (€)
Lotto unico (quota 1/2+1/2)	€ 131.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- (A) documentazione fotografica lotto 001;
- (B) accertamenti catastali lotto 001;
- (C) titolo di provenienza lotto 001;
- (D) titoli autorizzativi ed elaborati grafici lotto 001;
- (E) rilievo del C.T.U. lotto 001;
- (F) certificato cumulativo degli esecutati (unico per tutti i lotti);
- (G) ispezione ipotecaria (unica per tutti i lotti).



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Ai sensi del D.L. n°104 del 12/09/2013, del D.Lgs. n°23 del 14/03/2011 e della Legge n°147 del 27/12/2013, le quali hanno introdotto riforme fiscali relative al quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari a partire dal 01/01/2014, la vendita del lotto in oggetto è soggetta ad imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali; l'immobile non è ad uso strumentale.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto 001
Diritto reale stagito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	<u>Identificato al Catasto Fabbricati :</u> Intestazione: Comune di Camponogara VE Foglio 7, particella 412, sub 1-2 Via Casino Rosso n.13/A, Piano T - 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05. Foglio 7, particella 412, sub 3 Via Casino Rosso n.13/A, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita € 1,86.
Valore	Valore lotto 001 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 131.000,00



Terreno agricolo

Lotto: 002 – Terreno agricolo

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

C.F.:

Residenza:

Esecutato:

C.F.:

Residenza:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di zona periferica a prevalente destinazione residenziale ed agricola.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con ridotti parcheggi.

Servizi presenti nella zona: servizi essenziali.

Servizi offerti dalla zona: limitati.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricola/commerciale.

Importanti centri limitrofi: città Metropolitana di Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: isola e laguna di Venezia, valli venete.

Attrazioni storiche: Riviera del Brenta ed isola di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: S.S. Romea, servizi di trasporto pubblico (bus), linea ferroviaria Venezia-Adria.

Identificativo corpo: Corpo B

Trattasi di terreno di natura agricola ubicato a Sud del Lotto 1.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:



Proprietà: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al Catasto Terreni:

Comune di Camponogara VE

Foglio 7, particella 399, seminativo Classe 2, Superficie 3.870 mq, R.D. € 28,42, R.A. € 23,98.

Derivante da: Frazionamento del 27/10/79 in atti dal 27/02/1981.

Intestazione:

C.F.:

proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

proprietà per la quota di 1/2

Confini: l'unità, partendo da Nord in senso orario con altre particelle di terreno agricolo proprietà di terzi.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

4.1.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreno agricolo non edificato.



4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente:	Variante parziale 6B al Piano degli interventi del Comune di Camponogara VE
In forza della delibera:	Approvata con D.C.C. n°22/2022 e vigente dal 17/06/2022
Zona omogenea:	Z.T.O. E Ambiti agricoli a buona integrità Area esondabile e/o a ristagno idrico (Allagamenti anni 2006/2007/2008)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35-39-62 N.T.O.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana, di forma rettangolare, attualmente coltivato a mais da soggetti terzi facenti capo al nucleo familiare degli esecutati; la coltivazione avviene a titolo gratuito e senza forme di contratto, unitamente ai lotti confinanti.

I confini sono individuabili solo ad Ovest e Sud (scolina-alberature), mentre sui rimanenti lati è unito in forma continua con altre particelle di terreno aventi la medesima tipologia di coltivazione, proprietà di terzi.

Vi si accede attraverso fondi di terzi tramite servitù di passaggio come da titolo di provenienza (allegato J).

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato alcun tipo di sondaggio nel sottosuolo ai fini di verificare la presenza di eventuali sottoservizi e/o materiali.

1. Quota e tipologia del diritto**Proprietà:**

Quota e tipologia del diritto: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Proprietà:

Quota e tipologia del diritto: proprietà per la quota di 1/2

C.F.:

Residenza:

Superficie complessiva catastale mq 3.870,00



Stato di manutenzione generale: normali
Condizioni generali dell'immobile: normali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è scelto di applicare la superficie catastale come riportata in visura.

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Appartamento	sup. catastale	-----	3.870,00	1,00	3.870,00	6,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Il bene Lotto 2 è in proprietà per la quota di 1/2 indivisa ciascuno agli esecutati
in forza di atto di C/V Notaio Dott. Alberto Tessitore in Mira Rep. n°23710 del 27/10/1979.
In tale atto è individuata la servitù di passaggio su fondo di terzi per l'accesso al terreno in questione.
Attualmente è coltivato da terzi (stesso nucleo parentale degli esecutati) ad uso gratuito, senza contratto.

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** di Euro 220.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 110.000,0 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro per i diritti 1/2 in piena proprietà ciascuno sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista del 03/03/2008 rep. n°98906/29240 iscritta a Venezia in data 07/03/2008 ai nn°8697/1862.
- **Ipoteca volontaria** di Euro 63.000,00 a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di Euro 35.000,0 a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro i diritti di 1/2 ciascuno in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3,



Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 a Rogito Notaio Busato Andrea del 24/05/2016 rep. n°1363/963 iscritta a Venezia in data 01/06/2016 ai nn°17277/3008.

- **Ipoteca di riscossione a ruolo** a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. di Euro 296.785,60 a garanzia di un capitale di Euro 148.392,80 contro per i diritti di 2/15 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 177 sub. 1 e 177 sub. 2, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 181, Foglio 7 particella 285, Foglio 7 particella 415 e per i diritti di 1/2 in piena proprietà sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 atto Equitalia Servizi di riscossione S.P.A. del 12/09/2017 Rep.1335/11917 iscritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn°29669/5184.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro per i diritti 1/2 di piena proprietà ciascuno sui beni Comune di Camponogara C.F. Foglio 7 particella 412 Sub. 1-2, particella 412 Sub. 3, Comune di Camponogara C.T. Foglio 7 particella 399 derivante da Atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte D'Appello di Venezia in data 31/05/2024 Rep. n°3415 trascritto a Venezia in data 09/07/2024 ai nn°23783/17846.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Spese di gestione condominiale: Non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: accesso da fondi di terzi tramite servitù di passaggio

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Camponogara VE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore minimo 4,50 €/mq - valore massimo 7,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:**Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Terreno	3.870,00	€ 6,00	€ 23.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.200,00
Valore complessivo intero			€ 23.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.200,00
Valore di stima			€ 23.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale (€)</i>	<i>Valore diritto e quota (€)</i>
B	Terreno	3.870,00	23.200,00	€ 23.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Nessuna



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Cancellazione per restrizione dei beni a singolo lotto

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 07/03/2008 ai nn°8697/1862.	- € 294,00
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 01/06/2016 ai nn°17277/3008.	- € 294,00
Ipoteca di riscossione a ruolo iscritta/trascritta a Venezia in data 13/09/2017 ai nn°29669/5184.	- € 294,00
Pignoramento trascritto a Venezia in data 09/07/2024 ai nn°23783/17846 (cancellazione a carico della procedura).	- € 294,00

Totale costi di cancellazione: - € 882,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.318,00

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** B**Attestazione Prestazione Energetica:** non previsto.**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Gli esecutati sono proprietari del bene oggetto di procedura per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.
Il bene non è comodamente divisibile.

ID	Valore diritti e quota (€)
Lotto unico (quota 1/2 + 1/2)	22.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- (H) documentazione fotografica lotto 002;
- (I) accertamenti catastali lotto 002;
- (J) titoli di provenienza lotto 002;
- (K) certificato di destinazione urbanistica.



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Ai sensi del D.L. n°104 del 12/09/2013, del D.Lgs. n°23 del 14/03/2011 e della Legge n°147 del 27/12/2013, le quali hanno introdotto riforme fiscali relative al quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari a partire dal 01/01/2014, la vendita del lotto in oggetto è soggetta ad imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali; l'immobile non è ad uso strumentale.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto 002
	Corpo B:
Diritto reale stagito e Quota proprietà	proprietà per la quota di 1/2 proprietà per la quota di 1/2
Identificativo catastale	Corpo B: <u>Identificato al Catasto Terreni:</u> Intestazione: Comune di Camponogara VE Foglio 7, particella 399, seminativo Classe 2, Superficie 3.870 mq, R.D. € 28,42, R.A. € 23,98.
Valore	Valore lotto 002 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.000,00

Data: 19/02/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Mazzato

