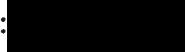


Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. 288/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ORLANDO FACCHIN FRANCESCA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 – ufficio
002 - abitazione al grezzo
003 - terreno edificabile

Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35 - 30175 Venezia Marghera
Telefono: +390417123476
Email: a.miggiani@gmail.com
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Beni: Cazzago di Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: Ufficio, abitazione al grezzo e terreno edificabile

Identificativo Lotto: 001 – ufficio, garage ed area urbana

Corpo: ufficio, garage e area urbana **via E. Montale:** frazione: Cazzago

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 28/07/2005 ai nn. 10009/6476; Iscritto/trascritto a Padova in data 01/08/2025 ai nn. 31179/6296;
Note: Rinnovo dell'iscrizione di ipoteca del 02/08/2005 ai nn. 37905/10411 contro [REDACTED] proprietario dell'epoca)

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di Utep - Corte D'Appello di Venezia in data 29/10/2024 ai nn. 6735 iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2024 ai nn. 46027/32629;

Stato immobile: Libero

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 106.200,00**

Identificativo Lotto: 002 - abitazione al grezzo

Corpo abitazione e garage allo stato grezzo: frazione: Cazzago

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di Utep - Corte D'Appello di Venezia in data 29/10/2024 ai nn. 6735 iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2024 ai nn. 46027/32629;

Stato immobile: Libero

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.500,00**

Identificativo Lotto: 003 - terreno edificabile
Corpo terreno edificabile: frazione: Cazzago

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00; A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 25/09/2007 ai nn. 12960/8925; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/09/2007 ai nn. 50901/12239

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di Utep - Corte D'Appello di Venezia in data 29/10/2024 ai nn. 6735 iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2024 ai nn. 46027/32629;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 421.800,00**

SOMMARIO

Quesito	Descrizione	Pag. Lotto 001	Pag. Lotto 002	Pag. Lotto 003
	Riassunto perizia	2	3	4
	Sommario	4	4	4
	Quesiti	5	5	5
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	7	14	20
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	7	14	20
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	7	14	20
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	8	15	20
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	10	16	21
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	10	16	21
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI	11	17	22
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	11	17	22
8 bis	CLASSE ENERGETICA	12	18	23
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	12	18	23
10	ALLEGATI	12	18	23
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	12	18	24
12	SCHEMA PER ASTA	13	18	24



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, serviti 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. alleghi 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*.



Beni in Pianiga (VE)
Località/Frazione Cazzago

Lotto: 001 –Ufficio, Garage ed area urbana ad uso parcheggio clientela

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scuole di vario ordine e grado, negozi di vicinato, ufficio postale, luoghi di culto

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Mira, Dolo, Mirano.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 m, stazione ferroviaria 2 km

Zona residenziale a ridosso delle aree agricole

Identificativo corpo: ufficio, garage e area urbana via E. Montale, frazione di Cazzago

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 771, subalterno 20, indirizzo via E. Montale, piano T, comune Pianiga, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, superficie 69 mq, rendita € 888,31

Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 771, subalterno 2, indirizzo via E. Montale, piano S1, comune Pianiga, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 21 mq, rendita € 45,45

Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 771, subalterno 28, indirizzo via E. Montale, piano T, comune Pianiga, categoria F/1, consistenza 63 mq

Note: area esterna delimitata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2240/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di un nuovo edificio residenziale

Presentazione in data 04/01/1999

Rilascio in data 30/09/1999 al n. di prot. 13238

Numero pratica: 04/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: variante parzialmente a sanatoria al progetto di costruzione di nuovo edificio residenziale con cambio d'uso da residenza ad uffici

Presentazione in data 08/01/2001

Rilascio in data 04/06/2001 al n. di prot. 8852

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2001 al n. di prot. 10473

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa dimensioni dei fori delle finestre e porta-finestre eccedenti le tolleranze ammesse

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria comprensiva di diritti, sanzione e parcella professionista: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 33 del 01/08/2022
Zona omogenea:	C1/43
Norme tecniche di attuazione:	art. 17 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: ufficio, garage e area urbana via E. Montale

Ufficio al piano terra di un condominio di modeste dimensioni. L'ufficio dispone di uno scoperto esclusivo. Vi è anche un garage al piano interrato e un'area urbana esterna pavimentata con elementi autobloccanti ad uso parcheggio molto utile per la clientela.

Superficie complessiva di circa mq 294,30

È posto al piano: terra (ufficio), interrato (garage)



L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Il soffitto di una stanza manifesta diffuse infiltrazioni provenienti dalla terrazza soprastante.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti Note: Cancello carrabile di accesso alla rampa del piano interrato
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti Note: Cancello pedonale di accesso a vano scala
Infissi esterni	tipologia: doppia e singola a battente materiale: legno e vetro protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Note: zona marciapiedi
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Note: zona area urbana ed ingresso pedonale esclusivo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato con inserti in acciaio condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna a rampe parallele rivestimento: piastrelle in graniglia condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio Note: impianto da verificare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico Note: impianto da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio Note: impianto da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie linda calcolata con rilievo strumentale durante il sopralluogo (zona ufficio) e da visura e planimetria catastale (aree scoperte)



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio - sup. principale	sup linda di pavimento	66,50	1,00	66,50	€ 1.100,00
Loggia	sup linda di pavimento	5,80	0,25	1,45	€ 1.100,00
Giardino esclusivo	sup linda di pavimento	135,00	0,05	6,75	€ 1.100,00
Garage interrato	sup linda di pavimento	24,00	0,50	12,00	€ 1.100,00
Area urbana (F/1)	sup linda di pavimento	63,00	0,20	12,60	€ 1.100,00
		294,30		99,30	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2002 al 25/09/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dussin Antonio, in data 18/01/2002, ai nn. 4337; trascritto a Padova, in data 23/01/2002, ai nn. 1950/1440.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/09/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dussin Antonio, in data 25/09/2007, ai nn. 12961/8926; trascritto a Padova, in data 27/09/2007, ai nn. 50902/26504.

Identificativo corpo: ufficio, garage e area urbana via E. Montale

Stato immobile: **Libero**

Note: l'ufficio risulta in stato di abbandono da diverso tempo, sono presenti mobili e scrivanie con diversi faldoni e scatoloni di vario genere

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 annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 28/07/2005 ai nn. 10009/6476; Iscritto/trascritto a Padova in data 01/08/2025 ai nn. 31179/6296; Note: Rinnovo dell'iscrizione di ipoteca del 02/08/2005 ai nn. 37905/10411 contro [REDACTED] (proprietario dell'epoca)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 29/10/2024 ai nn. 6735 iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2024 ai nn. 46027/32629;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



6.3 Misure Penali: Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 192,91 (dipintura parti comuni), esercizio 2023/24

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.465,27 (€ 1032,27 esercizio 2023/2024 + € 433,00 per 8 mesi gestione esercizio 2024/2025)

Millesimi di proprietà: 71,331/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Annunci di vendita

8.2.2 Fonti di informazione:

Siti specializzati (immobiliare.it)

8.3.3 Valutazione corpi:

ufficio, garage e area urbana via E. Montale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.230,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio - sup. principale	66,50	€ 1.100,00	€ 73.150,00
Loggia	1,45	€ 1.100,00	€ 1.595,00
Giardino esclusivo	6,75	€ 1.100,00	€ 7.425,00
Garage interrato	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
Area urbana (F/1)	12,60	€ 1.100,00	€ 13.860,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

Valore di stima



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ufficio, garage e area urbana via E. Montale	99,30	€ 109.230,00	€ 109.230,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Arrotondamento € 5,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, valore arrotondato: € 106.200,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

<i>ID</i>	<i>Valore diritti e quota</i>
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Visura ed estratto mappa

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Pratiche edilizie

Estratto Piano degli Interventi

Ispezioni Ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattamento fiscale da valutare da parte del Delegato alla vendita al momento del trasferimento,



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - ufficio e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ufficio, garage e area urbana via E. Montale: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo ufficio, garage e area urbana via E. Montale: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED], foglio 15, particella 771, subalterno 20, indirizzo via E. Montale, piano T, comune Pianiga, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, superficie 69 mq, rendita € 888,31 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED], foglio 15, particella 771, subalterno 2, indirizzo via E. Montale, piano S1, comune Pianiga, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 21 mq, rendita € 45,45 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED], foglio 15, particella 771, subalterno 28, indirizzo via E. Montale, piano T, comune Pianiga, categoria F/1, consistenza 63 mq
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 106.200,00 €



Lotto: 002 - abitazione al grezzo

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scuole di vario ordine e grado, negozi di vicinato, ufficio postale, luoghi di culto

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Mira, Dolo, Mirano.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 m, stazione ferroviaria 2 km

Zona residenziale a ridosso delle aree agricole

Identificativo corpo: abitazione e garage allo stato grezzo, frazione di Cazzago

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1002, subalterno 4, indirizzo via Monte Verena 16, piano S1, comune Pianiga, categoria F/3

Note: trattasi di garage da ultimare

Intestazione: foglio 15, particella 1002, subalterno 7, indirizzo via Monte Verena 16, piano S1-T-1, comune Pianiga, categoria F/3

Note: trattasi di abitazione da ultimare

Informazioni in merito alla conformità catastale: Con l'ultimazione dei lavori si dovrà procedere all'aggiornamento catastale redigendo le nuove planimetrie (attualmente non sono presenti essendo categoria F/3 - unità in corso di costruzione) e dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 481/2013

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: costruzione n. 3 abitazioni a schiera (lotto 3)

Presentazione in data 30/10/2013 al n. di prot. 0018972

NOTE: la SCIA è una variante al Permesso di Costruire n. 20/2012 del 12/04/2012

Numero pratica: 207/2014

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 03/06/2014 al n. di prot. 0009561

NOTE: La SCIA è una variante alla SCIA prot. 18972/13

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche al distributivo interno

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Scia in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 33 del 01/08/2022
Zona omogenea:	C1.2/13
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 NTO

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione abitazione e garage allo stato grezzo

Abitazione disposta su tre livelli (interrato-terra-primo) allo stato grezzo facente parte di una serie di villette a schiera (le altre unità residenziali sono già abitate). Al piano interrato ci sono i garage a cui si accede da una rampa di ingresso comune ad altre due abitazioni.

Superficie complessiva di circa mq **192,10**

È posto al piano: **interrato-terra-primo**

L'edificio è stato costruito nel: **2012**

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: al grezzo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è completamente da ultimare, mancano impianti, serramenti, pavimenti, intonaci interni.



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura:**elettrica** condizioni: **buone**

Note: cancello carrabile comune

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie desunta dalle tavole grafiche dell'ultimo stato legittimato

Destinazione	Superficie linda di pavimento (SLP)	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione principale	SLP	93,50	1,00	93,50	€ 650,00
Poggio	SLP	11,30	0,25	2,83	€ 650,00
Cantina	SLP	24,70	0,40	9,88	€ 650,00
Garage	SLP	33,60	0,50	16,80	€ 650,00
Porzione di sottotetto accessibile non abitabile	SLP	29,00	0,40	11,60	€ 650,00
		192,10		134,61	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ~~XXXXXXXXXX~~ dal 18/03/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dussin Antonio, in data 18/03/2003, ai nn. 6095; trascritto a Padova, in data 21/03/2003, ai nn. 12234/7759.

Identificativo corpo: abitazione e garage allo stato grezzo**Stato immobile: Libero****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:****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:** Nessuna.**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro ~~XXXXXXXXXX~~. A rogito di Utep - Corte D'Appello di Venezia in data 29/10/2024 ai nn. 6735 iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2024 ai nn. 46027/32629;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.**6.3 Misure Penali:** Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Annunci di vendita

8.2.2 Fonti di informazione:

Siti specializzati (immobiliare.it)

8.3.3 Valutazione corpi:

abitazione e garage allo stato grezzo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € € 87.500,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione principale	93,50	€ 650,00	€ 60.775,00
Poggiolo	2,83	€ 650,00	€ 1.839,50
Cantina	9,88	€ 650,00	€ 6.422,00
Garage	16,80	€ 650,00	€ 10.920,00
Porzione di sottotetto accessibile non abitabile	11,60	€ 650,00	€ 7.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.500,00
Valore Finale			€ 87.500,00
Valore corpo			€ 87.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.500,00
Valore di stima			€ 87.500,00



Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione e garage allo stato grezzo	134,61	€ 87.500,00	€ 87.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 84.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
-----------	-------------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Visura, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto mappa

Pratiche edilizie

Estratto Piano degli Interventi

Ispezioni Ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattamento fiscale da valutare da parte del Delegato alla vendita al momento del trasferimento,

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - abitazione al grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo abitazione e garage allo stato grezzo: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo abitazione e garage allo stato grezzo:



	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 15, particella 1002, subalterno 4, indirizzo via Monte Verena 16, piano S1, comune Pianiga, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 15, particella 1002, subalterno 7, indirizzo via Monte Verena 16, piano S1-T-1, comune Pianiga, categoria F/3</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 84.500,00 €



Lotto: 003 - terreno edificabile

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scuole di vario ordine e grado, negozi di vicinato, ufficio postale, luoghi di culto

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Mira, Dolo, Mirano.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 m, stazione ferroviaria 2 km

Zona residenziale a ridosso delle aree agricole

Identificativo corpo: terreno edificabile, frazione di Cazzago

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], Comune Pianiga, foglio 15, particella 931, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 18 are 00 ca, reddito dominicale: € 9,19, reddito agrario: € 6,04

Intestazione: [REDACTED], Comune Pianiga, foglio 15, particella 937, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3 are 68 ca, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 1,24

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Giudizio per ora non esprimibile non essendo stato realizzato il lotto 7 previsto dal Piano di Lottizzazione "Al parco" approvato con delibera di consiglio comunale n. 56 del 24/11/2005 e

Pag. 20

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

successiva variante approvata con delibera del consiglio comunale n. 33 del 04/08/2011.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 33 del 01/08/2022
Zona omogenea:	C1.2/13
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 NTO
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	opere di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	Pubblico ufficiale Curatolo Santo n. rep. 1912/201 del 21/04/2009 RG 18196, RP 10457
Obblighi derivanti:	<i>"...i certificati di agibilità relativi agli edifici inerenti i restanti lotti, potranno essere rilasciati solo qualora siano state completate e cedute tutte le opere di urbanizzazione ed aree, entro e fuori dall'ambito relativo all'intero piano di lottizzazione..."</i>

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione terreno edificabile

Terreno edificabile rientrante nel piano di lottizzazione "al parco" approvato con delibera di consiglio comunale n. 56 del 24/11/2005. Su questo lotto (n. 7 del piano) non è stato realizzato il progetto autorizzato nel 2012.

Superficie complessiva di circa mq 2.165,00 (somma superficie catastale dei due terreni risulta 2.168,00) il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Superficie fondiaria	Volumetria realizzabile	Prezzo unitario al mc
Terreni edificabili	Volume edificabile	2.165,00	4.687,00	€ 90,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ~~XXXXXXXXXX~~ dal 18/03/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dussin Antonio, in data 18/03/2003, ai nn. 6095; trascritto a Padova, in data 21/03/2003, ai nn. 12234/7759.

Identificativo corpo: terreno edificabile

Stato immobile: Libero

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 annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € € 3.000.000,00; A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 25/09/2007 ai nn. 12960/8925; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/09/2007 ai nn. 50901/12239
- 6.2.2 **Pignoramenti:**
- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di Utep - Corte D'Appello di Venezia in data 29/10/2024 ai nn. 6735 iscritto/trascritto a Padova in data 05/12/2024 ai nn. 46027/32629;
- 6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.
- 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.
- 6.3 **Misure Penali:** Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Costo di costruzione

8.2.2 Fonti di informazione:

Cresme

8.3.3 Valutazione corpi:

terreno edificabile.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 421.830,00.

Destinazione	Volumetria edificabile	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreni	4.687,00	€ 90,00	€ 421.830,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 421.830,00
Valore Finale	€ 421.830,00
Valore corpo	€ 421.830,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 421.830,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 421.830,00
Valore di stima	€ 421.830,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Volumetria edificabile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno edificabile	4.687,00	€ 421.830,00	€ 421.830,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 5,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 421.800,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

<i>ID</i>	<i>Valore diritti e quota</i>

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Documentazione fotografica
- Visura ed estratto mappa
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Tavole piano di lottizzazione
- Estratto Piano degli Interventi
- Ispezioni Ipotecarie



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattamento fiscale da valutare da parte del Delegato alla vendita al momento del trasferimento,

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - terreno edificabile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo terreno edificabile: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo terreno edificabile: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED], Comune Pianiga, foglio 15, particella 931, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 18 are 00 ca, reddito dominicale: € 9,19, reddito agrario: € 6,04 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED], Comune Pianiga, foglio 15, particella 937, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3 are 68 ca, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 1,24</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 421.800,00 €

Venezia, 29 ottobre 2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani





arch. Alberto Miggiani
tel.+39 041 7123476 - 335 5464368
alberto.miggiani@archiworldpec.it
a.miggiani@gmail.com

Al Tribunale Ordinario di Venezia
Cancelleria Procedure Esecutive
AI G.E.
E pc
Al Delegato alla Vendita

Oggetto: EI 288/2024 – INTEGRAZIONE LOTTO 2

Preg.mo Giudice,

su segnalazione del creditore precedente, sono a confermare che anche il "Lotto 2 – fabbricato al grezzo" è gravato, al pari degli altri due lotti, da ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa.

Il punto 6.2.1 Iscrizioni riferito al Lotto 2 riporta, erroneamente, nessuna iscrizione.

Il punto 6.2.1 Iscrizioni deve essere interamente sostituito come segue:

*Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di apertura di credito;
Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € € 3.000.000,00;
A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 25/09/2007 ai nn. 12960/8925;
Iscritto/trascritto a Padova in data 27/09/2007 ai nn. 50901/12239.*

Mi scuso per l'erronea indicazione.

Venezia, 15 Dicembre 2025

L'esperto

Arch. Alberto Miggiani

