

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **M. ...**

contro: **I. ...**

N° Gen. Rep. **179/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-07-2025

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - Lotto di terreno intercluso

Esperto alla stima: Arch. Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Studio in: Via del Castello 1 - 30026 PORTOGRUARO
Telefono: 0421 242567
Fax: /
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: - Favaro Veneto - Venezia (VE) - 30173 lungo l'argine demaniale del Canale Osellino prima che si colleghi con il fiume Dese

Descrizione generica: Lotto di terreno intercluso per i veicoli, visibile da via Altinate (lambente da un lato l'argine demaniale del Canale Osellino), posto a circa 9,5 Km dal centro della frazione Favaro Veneto del Comune di Venezia (VE), ai limiti delle sponde del Fiume Dese e della Laguna di Venezia.

Identificativo Lotto: 1 - Lotto di terreno intercluso per i veicoli e difficilmente raggiungibile a piedi.

Corpo A - Lotto di terreno intercluso: frazione: - Favaro Veneto - Venezia (VE) - 30173 lungo l'argine demaniale del Canale Osellino.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 1

(

Liquidatore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore (contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento
immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Venezia in data 1 ai nn. 3

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro
Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 6.000,00; A rogito
di Corte d'Appello di Venezia in data ; Iscritto/~~trascritto~~ a
(ai nn.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di 1 a contro Derivante da: 1
a; Importo ipoteca: € Importo capitale: 1 A rogito di Corte d'Appel-
lo di Venezia in data : ii nn. scritto/~~trascritto~~ a 1
5.

Valore lotto:

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

€ 30.000,00

Sommario

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 **doc_01**;
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 **doc_02**;
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 **doc_03**;
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

doc_04

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. 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.

Premessa

Con ordinanza del 10 ottobre 2024, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.179/2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 25 marzo 2025 successivamente posticipata al 16 luglio 2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 04 dicembre 2024 alle ore 11:30, come accordato con il Custode Giudiziario Tiziana Zaniol, il sottoscritto Perito Estimatore si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo fotografico.

Alle ore 12:40 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità del bene oggetto di E.I e consegnato la perizia.

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Pitinari per la fiducia accordatami e rassego la presente relazione.

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione Favaro Veneto
Via Altinate

Lotto: 1 - Lotto di terreno intercluso

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/i:

(.....) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: (

))

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto di terreno intercluso ai veicoli e difficilmente raggiungibile a piedi, visibile da via Altinate (lambente da un lato l'argine demaniale del Canale Osellino), posto a circa 9,5 Km dal centro della frazione Favaro Veneto del Comune di Venezia (VE), ai limiti delle sponde del Fiume Dese e della Laguna di Venezia. Favaro Veneto rappresenta l'estremità orientale dell'agglomerato urbano della terraferma veneziana, confinando ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo. La zona orientale della municipalità è ancora caratterizzata da una vasta area rurale, che si estende dal Dese sino alla gronda lagunare, mentre nell'area settentrionale sorge parte del Bosco di Mestre.

Caratteristiche zona: periferica paesaggistica

Area urbanistica: agricola a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali / lagunari / agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia, Quarto D'Altino, Mestre, ecc.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Laguna di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A - Lotto di terreno intercluso.

vincolato a standard sito in frazione: Favaro Veneto - Venezia (VE) - 30173 lungo l'argine demaniale del Canale Osellino, visibile da via Altinate.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Liquidatore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Doc_01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Venezia, foglio 158, particella 682, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5000 mq., reddito dominicale: € 35,79, reddito agrario: € 23,24

Derivante da: Atto di Compravendita

firma del Notaio

Confini: NORD: Mapp.683; SUD: Mapp.510 (argine); OVEST: Mapp.683; EST: Mapp.683.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: A fronte del sopralluogo effettuato in data 04-12-2024, si dichiara la conformità catastale.

Doc_02

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di Lotto di Terreno

4.1.1 Conformità edilizia:

vincolato a standard

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di lotto di terreno privo di costruzioni.

4.1.2 Conformità urbanistica:

vincolato a standard

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	G.R.V. n.3905 del 03-12-2004 e successiva G.R.V. n.2141 del 29-07-2008

Zona omogenea:	E - Sottozona E2.3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Zona di Interesse Archeologico, vincolo sismico, area esondabile o a ristagno idrico, ecc. (vedi CDU)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica del 18-12-2024.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: A fronte del sopralluogo effettuato in data 04-12-2024 e della lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, si dichiara la conformità urbanistica.

N.B.: Deve essere eliminato il materiale depositato come rastrelliere e tavole surf dal lotto di terreno e anche la scala in ferro provvisoria che collega l'argine al fondo.

Doc_03

Descrizione: vincolato a standard di cui al punto A - Lotto di terreno intercluso

Trattasi di appezzamento di terreno incolto avente orografia pianeggiante e forma regolare.

Il lotto rettangolare lambisce con il lato corto l'argine demaniale del Canale Osellino ed è posto a quota inferiore rispetto all'argine per ovvia morfologia dell'argine stesso che è più alto per proteggere i campi circostanti. Risulta quindi non agevolmente raggiungibile a piedi e sicuramente non raggiungibile dai mezzi meccanici (era presente, al momento dell'acquisto, un Autorizzazione a transito dei veicoli del Magistrato

delle Acque prot.n.3328/2008 sull'argine del Canale Osellino, ormai decaduta). La presenza di una sbarra di metallo alla fine di via Vallesina che si interseca con l'argine non permette comunque il passaggio di veicoli). La via percorribile in auto, via Altinate, arriva a servizio delle poche abitazioni presenti e poi si trasforma in strada privata all'interno di un'oasi faunistica, chiamata Paliaga, chiusa da rete metallica e delimitata da una cancellata scorrevole che arriva fino ad un agriturismo denominato

Quindi, il terreno risulta non raggiungibile dalla via pubblica posta ad est ma unicamente raggiungibile a piedi attraverso l'argine del Canale Osellino che arriva al Fiume Dese attraverso una precaria scala d'appoggio in ferro che deve essere rimossa così come il resto del materiale mobile ancora depositato nell'area.

Il lotto di terreno era stato acquistato per poter essere utilizzato come area di diporto ma la decadenza dell'autorizzazione al transito, la morfologia del luogo e un mancato progetto unitario dell'area ne hanno impedito lo sfruttamento per tali intenti.

del terreno ha promosso anche una causa (RG 3601/2018) per poter avere la possibilità di raggiungere con i veicoli il lotto tramite via Altinate o forzatamente attraverso i lotti confinanti ma con Sentenza n.1056/2022 del 11/05/2022 è stato stabilito che non c'erano i presupposti per intervenire coattivamente (Doc_05).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

(

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.000,00**

il terreno risulta di forma regolare con alcuni declivi irregolari ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente grossolana

Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee /

Colture arboree /

Selvicolture /

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno in oggetto è ubicato a ridosso delle sponde del Canale dell'Osellino ai limiti della Laguna di Venezia; l'immobile oggetto di E.I. risulta difficilmente raggiungibile a piedi e non raggiungibile dai veicoli.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Lotto di Terreno intercluso	sup lorda di pavimento	0	5.000,00	1,00	5.000,00	€ 7,70
			5.000,00		5.000,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Venezia

Tipo di destinazione:

Tipologia: Seminativo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 7,70 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq):

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al
- a rogito di Dott. , in data ai nn.
; trascritto a a, in data ..
Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di
atto di compravendita - a rogito di Notaio in data 1 , ai nn.
registrato a , in data ai nn. .T; trascritto a

Doc_04

Identificativo corpo: A - Lotto di terreno intercluso

vincolato a standard sito in Venezia (VE) – Favaro Veneto, **Libero**

Note: A fronte del sopralluogo effettuato in data 04-12-2024, si specifica che il lotto di terreno è di fatto, difficilmente raggiungibile, libero da coltivazioni o altro tranne la presenza di una scala metallica sull'argine e di una rastrelliera con qualche tavola, materiale appartenente all'

L veva stipulato un atto di locazione del terreno in data 01/01/2022 (Contratto di locazione n.282 serie 3T registrato il 14/01/2022) con scadenza al 31/12/2027 ma risolto in data 01/01/2024.

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:

- A favore ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Venezia in data

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 giudiziale annotata a favore di contro
 ; Derivante da: na; Importo ipoteca: € Im-
 porto capitale: € A rogito di Corte d'Appello di Venezia in data ii
 Iscritto/trascritto a Venezia in data

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ta contro Deri-
 vante da: ; Importo ipoteca: € mporto capitale: €
 10; A rogito di Corte d'Appello di Venezia in data ai nn. ; Iscrit-
 to/trascritto a i data

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Doc_04

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: Trattasi di Lotto di terreno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di Lotto di terreno

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: Trattasi di Lotto di terreno

Millesimi di proprietà: Trattasi di Lotto di terreno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Trattasi di Lotto di terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di Lotto di terreno

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

Avvertenze ulteriori: Trattasi di lotto intercluso a destinazione agricola e al momento della vendita sarà necessario controllare eventuali diritti di prelazione (Legge 817 del 14/08/1971).

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne la stima del bene immobile oggetto di pignoramento il sottoscritto ha proceduto a valutare lo stesso al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) l'uso attuale dell'immobile e la sua superficie;
- b) l'ubicazione dell'immobile e la sua accessibilità;
- c) il grado di manutenzione e conservazione;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia (VE) - Favaro Veneto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE) - Favaro Veneto;

Uffici del registro di Venezia (VE) - Favaro Veneto;

Ufficio tecnico di Favaro Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della Zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia (VAM) per Terreni di qualità "Seminativo" = 7,70 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Lotto di terreno intercluso, vincolato a standard

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto di Terreno intercluso	5.000,00	€ 7,70	€ 38.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.500,00
Valore corpo			€ 38.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.500,00

Valore di stima

€ 38.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Lotto di terreno intercluso	vincolato a standard	5.000,00	€ 38.500,00	38.500,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta

€ 7.700,00

all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Lotto di terreno intercluso

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 882,00**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 29.918,00

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

€ 30.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A - Lotto di terreno intercluso****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Trattasi di Lotto di terreno.

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Lotto di terreno.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - Lotto di terreno intercluso	€ 30.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

179_2024_DOCUMENTI ESECUTATO_01
 179_2024_DOCUMENTI CATASTALI_02
 179_2024_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI_03
 179_2024_DOCUMENTI IPOTECARI_04
 179_2024_DOCUMENTI VARI_05
 179_2024_FOTO IMMOBILE

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita sarà assoggettata al regime fiscale in vigore al momento della cessione dei beni, essi sono beni strumentali quindi, al momento, ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Lotto di terreno intercluso (raggiungibile solo a piedi)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Lotto di terreno intercluso: 1/1 di , - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Lotto di terreno intercluso: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> , sezione censuaria Venezia, foglio 158, particella 682, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5000 mq., reddito dominicale: € 35,79, reddito agrario: € 23,24
Valore	Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 30.000,00€

Data generazione:

26-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elisabetta Fagotto