
Tribunale di Venezia
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 120/2017

Giudice Delegato: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

Curatore: **Dott. ROBERTO FICOTTO**

Ditte:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Perizia di stima immobiliare

Lotto n.1 – Unità Immobiliare in Comune di Dolo
Lotto n.2 – Terreno agricolo in Comune di Dolo
Lotto n.3 – Unità Immobiliare in Comune di Santa Maria di Sala
Lotto n.4 – Terreno agricolo in Comune di Dolo

Esperto alla stima: Ing. Iunior Francesco Talon
Codice fiscale: TLNFNC71R29H823A
Studio in: Via Argine Destro Piave, 18 - 30027 San Donà di Piave
Email: francescotalon@iacus.eu
Pec: francesco.talon@ingpec.eu

SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO N. 1 – Unità immobiliare ad uso residenziale in Comune di Dolo – Località Sambruson

1) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI

Negli Allegati da 1.H1 a 1.H1 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

ISCRIZIONI

(Non presenti)

TRASCRIZIONI

- In data 16.01.2018 ai nn. 1708/1239 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento _____, contro: nato a Dolo (VE) _____ nato a Dolo (VE) il _____ c.f. _____ relativamente ai beni indicati come “Lotto 1”, “Lotto 2”, “Lotto 3” e “Lotto 4” nella presente relazione, per le quote indicate;

2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI

- *Intestatario del diritto:* _____ nato a Dolo (VE) il _____
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 1/6
- *Intestatario del diritto:* _____ nato a Dolo (VE) il _____
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 1/6
- *Intestatario del diritto:* _____ nata a Campagna Lupia (VE) il _____
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 2/3

3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

I beni indicati come “Lotto n.1” sono ubicati in Comune di Dolo (VE), Località Sambruson, Via Camponogara n.2, su area catastalmente censita al C.F. del Comune di Dolo, Foglio 23, Particella 670, Sub 2, 3.

4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: € 26.500,00 (Euro ventiseimilacinquecento/00).

LOTTO N. 2 – Terreno agricolo in Comune di Dolo – Località Sambruson

1) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI

Negli Allegati da 2.H1 a 2.H1 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

ISCRIZIONI

(Non presenti)

TRASCRIZIONI

- In data 16.01.2018 ai nn. 1708/1239 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento e , contro: nato a Dolo (VE) il e nato a Dolo (VE) il relativamente ai beni indicati come “Lotto 1”, “Lotto 2”, “Lotto 3” e “Lotto 4” nella presente relazione, per le quote indicate;

2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI

- *Intestataro del diritto:* nato a Dolo (VE) il , c.f.
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 1/6
- *Intestataro del diritto:* nato a Dolo (VE) il , c.f.
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 1/6
- *Intestataro del diritto:* a nata a Campagna Lupia (VE) il
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 2/3

3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

I beni indicati come “Lotto n.2” sono ubicati in Comune di Dolo (VE), Località Sambruson, Via Camponogara, su area catastalmente censita al C.T. del Comune di Dolo, Foglio 23, Particella 668.

4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00).

LOTTO N. 3 – Unità immobiliare ad uso residenziale in Comune di Santa Maria di Sala – Località Caltana

1) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI

Negli Allegati da 3.H1 a 3.H3 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

ISCRIZIONI

- In data **16.01.2009** ai nn. **1560/213** – **IPOTECA VOLONTARIA** per euro 450.000,00, (quattrocentocinquantamila virgola zero), capitale euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero) iscritta a Padova, a garanzia di mutuo del 12.01.2009 a rogito del notaio Sasso Del Verme Fabrizio di Cadoneghe (PD) rep. n. 27213/6126, a favore di “Veneto Banca S.p.a.”, con sede in Montebelluna (TV), Piazza G. B. Dall’Armi, c.f. 04167010265, con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede. contro: debitore (ma non datore di ipoteca) di
con sede in Mirano (VE), c.f. terzo datore di ipoteca
nato a Dolo (VE) il c.f. per il diritto di piena proprietà
per la quota di 1/2, terzo datore di ipoteca nata a Dolo (VE) il c.f.
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, gravante gli immobili costituenti il presente lotto (N.C.E.U. Comune di Santa Maria di Sala (VE), Foglio 22, Particella 829, Sub 12,14);

TRASCRIZIONI

- In data **15.02.2017** ai nn. **6114/3970** – **Atto giudiziario – Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare** trascritto a Padova, a favore di: nata a Dolo (VE) il
c.f. , contro: nato a Dolo (VE) il c.f.
in forza di atto in data 22.12.2016, rep. n. 6060, pubblico ufficiale Tribunale di Venezia, relativamente ai beni indicati come “Lotto 3” nella presente relazione (N.C.E.U. Comune di Santa Maria di Sala (VE), Foglio 22, Particella 829, Sub 12,14);
- In data **16.01.2018** ai nn. **1708/1239** – **Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento contro:
nato a Dolo (VE) il c.f. e nato a Dolo (VE) il
c.f. relativamente ai beni indicati come “Lotto 1”, “Lotto 2”, “Lotto 3” e “Lotto 4” nella presente relazione, per le quote indicate;

2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI

- *Intestatario del diritto:* nato a Dolo (VE) il c.f.
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 1/2
- *Intestatario del diritto:* nata a Dolo (VE) il c.f.
Tipologia del diritto: Piena Proprietà
Quota del diritto: 1/2

3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

I beni indicati come “Lotto n.3” sono ubicati in Comune di Santa Maria di Sala (VE), Località Caltana, Via G. Pepe n.14, su area catastalmente censita al C.F. del Comune di Santa Maria di Sala (VE), Foglio 22, Particella 829, Sub 12,14.

4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: **€ 51.500,00** (Euro cinquantunomilacinquecento/00).

LOTTO N. 4 – Terreno agricolo in Comune di Dolo – Località Sambruson**1) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI**

Negli Allegati da 4.H1 a 4.H4 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

ISCRIZIONI

- In data **23.03.2007** ai nn. **12181/2917** – **IPOTECA VOLONTARIA** per euro 110.000,00, (centodiecimila virgola zero), capitale euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero) iscritta a Venezia, a garanzia di mutuo del 28.02.2007 a rogito del notaio Maiello Salvatore di Noale (VE) rep. n. 35441/8863, a favore di “Banca di credito cooperativo dell’Alta Padovana Soc. Coop. a r.l.”, con sede in Campodarsego (PD), Via Caltana n.7, c.f. 00331430280, con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, contro: nato a Dolo (VE) il c.f. per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, nata a Dolo (VE) il c.f. per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, gravante gli immobili costituenti il presente lotto (C.T. Comune di Dolo (VE), Foglio 19, Particella 205);
- In data **16.07.2015** ai nn. **20239/3342** – **IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 35.000,00, (trentacinquemila virgola zero) iscritta a Venezia, a favore di nata a Dolo (VE) il c.f. , in forza di Atto Giudiziario in data 06.04.2011 del Tribunale Ordinario di Venezia, rep. n. 9456/2010, ipoteca a garanzia del mantenimento in base a verbale di separazione consensuale, gravante gli immobili costituenti il presente lotto (C.T. Comune di Dolo (VE), Foglio 19, Particella 205);

TRASCRIZIONI

- In data **20.04.2017** ai nn. **12702/8343** – **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Venezia, a favore di: “Terna - Reta Elettrica Nazionale Società per Azioni” con sede in Roma (RM), c.f. 05779661007, contro nato a Dolo (VE) il c.f. e nata a Dolo (VE) il c.f. per il diritto di servitù di elettrodotto relativamente ai beni costituenti il presente lotto (C.T. Comune di Dolo (VE), Foglio 19, Particella 205);
- In data **16.01.2018** ai nn. **1708/1239** – **Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento di contro: nato a Dolo (VE) il c.f. nato a Dolo (VE) il c.f. relativamente ai beni indicati come “Lotto 1”, “Lotto 2”, “Lotto 3” e “Lotto 4” nella presente relazione, per le quote indicate;

2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI

- *Intestatario del diritto:* nato a Dolo (VE) il c.f.
- Tipologia del diritto:* Piena Proprietà
- Quota del diritto:* 1/2
- *Intestatario del diritto:* nata a Dolo (VE) il c.f.
- Tipologia del diritto:* Piena Proprietà
- Quota del diritto:* 1/2

3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

I beni indicati come “Lotto n.4” sono ubicati in Comune di Dolo (VE), Località Sambruson, su area catastalmente censita al C.T. del Comune di Dolo, Foglio 19, Particella 205.

4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: **€ 20.500,00** (Euro ventimilacinquecento/00).

SOMMARIO

Lotto n.1: **Unità immobiliare ad uso residenziale**

Dolo (VE), Loc. Sambruson, Via Camponogara, n.2

1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	10
2) GENERALITA' DEGLI ESECUTATI (quesito n.2)	pag.	10
3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.3)	pag.	10
4) REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.4)	pag.	11
5) STATO DI POSSESSO (quesito n.5)	pag.	17
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.6)	pag.	17
7) DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E CAUSE IN CORSO (quesito n.7)	pag.	18
8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.8)	pag.	18
9) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.9)	pag.	20
10) ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)	pag.	20
11) REGIME FISCALE DELLA CESSIONE (quesito n.11)	pag.	20
12) SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.12)	pag.	21

Lotto n.2: **Terreno agricolo**

Dolo (VE), Loc. Sambruson, Via Camponogara

1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	21
2) GENERALITA' DEGLI ESECUTATI (quesito n.2)	pag.	21
3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.3)	pag.	22
4) REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.4)	pag.	23
5) STATO DI POSSESSO (quesito n.5)	pag.	25
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.6)	pag.	25
7) DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E CAUSE IN CORSO (quesito n.7)	pag.	26
8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.8)	pag.	26
9) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.9)	pag.	28
10) ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)	pag.	28
11) REGIME FISCALE DELLA CESSIONE (quesito n.11)	pag.	28
12) SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.12)	pag.	29

Lotto n.3: **Unità immobiliare ad uso residenziale**

Santa Maria di Sala (VE), Loc. Caltana, Via G. Pepe, n.14

1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	29
2) GENERALITA' DEGLI ESECUTATI (quesito n.2)	pag.	29
3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.3)	pag.	30
4) REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.4)	pag.	31
5) STATO DI POSSESSO (quesito n.5)	pag.	35
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.6)	pag.	35

7) DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E CAUSE IN CORSO (quesito n.7)	pag.	36
8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.8)	pag.	36
9) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.9)	pag.	38
10) ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)	pag.	38
11) REGIME FISCALE DELLA CESSIONE (quesito n.11)	pag.	39
12) SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.12)	pag.	39

Lotto n.4: Terreno agricolo

Dolo (VE), Loc. Sambruson (lotto intercluso)

1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	40
2) GENERALITA' DEGLI ESECUTATI (quesito n.2)	pag.	40
3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.3)	pag.	40
4) REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.4)	pag.	41
5) STATO DI POSSESSO (quesito n.5)	pag.	43
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.6)	pag.	44
7) DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E CAUSE IN CORSO (quesito n.7)	pag.	45
8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.8)	pag.	45
9) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.9)	pag.	46
10) ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)	pag.	47
11) REGIME FISCALE DELLA CESSIONE (quesito n.11)	pag.	47
12) SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.12)	pag.	48

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

Si riportano di seguito i quesiti a cui rispondere per ogni lotto formato:

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 fallimento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al curatore 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 colpiti dal fallimento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati colpiti per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia al curatore.

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 sia ostacolato l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

Beni in Dolo (VE)
Località/Frazione Sambruson
Via Camponogara – Via Sabbioni

Lotto N.1 – Unità immobiliare ad uso residenziale

Risposta al primo punto del quesito

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

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:

Generalità: nato a Dolo (VE) il

Codice fiscale:

Residenza: Santa Maria di Sala (VE),

Stato civile: separato dal coniuge

Data del matrimonio: 04/10/1998

Coniuge: nata a Dolo (VE) il

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Annotazioni:

1. Con provvedimento del Tribunale di Venezia n.6316/2016 in data 31.12.2016 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 06.10.2016 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.
2. In data 21.08.2017 e hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto sottoscritto.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il presente lotto n.1 risulta essere la porzione di testa di un edificio del tipo "trifamiliare", interamente ad uso residenziale; l'unità si sviluppa su n.1 piano fuori terra (piano terra) abitabile ed agibile, oltre a locale sottotetto attualmente accessibile dal locale garage; l'immobile è utilizzato ad abitato dalla madre del Sig. , proprietaria per la quota prevalente; l'immobile colpito si compone dell'unità ad uso residenziale e dell'annesso garage, completandosi con un ampio scoperto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via (Via Camponogara). Il tutto ubicato nella periferica località Sambruson del Comune di Dolo, in aree a spiccata connotazione agricola.

Caratteristiche zona: agricola periferica.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: assenti nelle immediate vicinanze, standard a livello comunale.

Servizi offerti dalla zona: nel centro della frazione Sambruson, distante circa 2 km dall'immobile in esame, sono presenti i servizi collettivi minimi (Banca, Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Scuole, Chiesa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova, Chioggia, Venezia, Piove di Sacco.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brenta.

Attrazioni storiche: Duomo di San Rocco (Dolo), i mulini e lo squero cinquecentesco, oltre alle numerosissime ville venete presenti lungo il naviglio del fiume Brenta.

Principali collegamenti pubblici: Dolo è attraversata dalla Strada regionale 11 Padana Superiore, già strada statale che costeggia il naviglio, ed è presente un casello autostradale posto sulla tangenziale di Mestre - A57. La stazione ferroviaria, ubicata in realtà nella frazione Ballò di Mirano lungo la ferrovia Milano-Venezia, è servita da treni regionali svolti da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione del Veneto. Fermata dell'autobus di linea a circa 1 km.

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

siti in: Dolo (VE), Loc. Sambruson, Via Camponogara 2.

Quota e tipologia del diritto

- *Intestatario del diritto:* _____ nato a Dolo (VE) il _____, c.f. _____

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/6

Eventuali comproprietari:

- *Intestatario del diritto:* _____ nato a Dolo (VE) il _____, c.f. _____

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/6

- *Intestatario del diritto:* _____ nata a Campagna Lupia (VE) il _____, c.f. _____

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 2/3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 23, particella 670, subalterno 2, comune Dolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita € 340,86 EURO (Abitazione – Immobile ad uso residenziale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 23, particella 670, subalterno 3, comune Dolo, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 28,66 EURO (Garage)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 145/2005

Intestazione

Note tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: demolizione fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento per il ricavo di n.3 unità immobiliari

Presentazione in data 01/06/2005 al n. di prot. 13055/52

Rilascio Permesso di Costruire n.145/2005 in data: 08.06.2006

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori

Intestazione: Del Mar S.r.l.,

Presentazione in data 25/07/2006 al n. di prot. 19577/52

Numero pratica: P.E. 293/2006

Intestazione: Del Mar S.r.l.,

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di: I° Variante in corso d'opera

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 34306

Numero pratica: P.E. 58/2007

Intestazione: Del Mar S.r.l.,

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di: II° Variante in corso d'opera – modifica alle recinzioni ed accessi

Presentazione in data 29/03/2007 al n. di prot. 8377

Note: pratica edilizia assentita dal Settore Edilizia privata del Comune di Dolo previo ottenimento dei pareri favorevoli dal Settore Lavori Pubblici e Polizia Locale

Numero pratica: P.E. 236/2007

Intestazione: Del Mar S.r.l.,

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di: III° Variante in corso d'opera – modifica alla rete fognaria privata

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot. 28856

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Presentazione in data 06/12/2007 al n. di prot. 32235

Intestazione in atti: Del Mar S.r.l.,

Nuovi Intestatari:

Cambio Intestazione Permesso di Costruire: rilasciato a favore dei nuovi intestatari in data 14.01.2008 al prot. n. 1014/5

Tipo pratica: Richiesta Agibilità

Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 7323

Richiedenti:

Data fine lavori: 18/03/2008

Rilascio Agibilità: in data 15/04/2008 con nota prot. n. 7323/2008.bf/5

4.1.1 Conformità edilizia:

In esito al sopralluogo ed ai rilievi effettuati presso gli immobili in argomento e sulla scorta del confronto con la documentazione approvata in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Dolo, si evidenzia che lo stato di fatto degli immobili costituenti il presente Lotto n.1 non coincide con il relativo stato autorizzato, per i seguenti motivi:

1. è presente sulla copertura dell'immobile, falda lato sud, n.1 camino non legittimato dai titoli edilizi sopra elencati;
2. è presente n.1 cancello metallico a doppia anta che consente l'accesso alle pertinenze esterne del presente lotto n.1, oltre che al lotto n.2 del successivo capitolo della presente relazione, installato in prossimità della stradina interpoderale presente sul lato ovest del lotto n.1 (ed anche del lotto n.2);
3. i cancelli pedonale e carraio di accesso all'unità immobiliare sono stati posti in opera in posizione traslata rispetto al progetto autorizzato (D.I.A. 58/2007), di circa 8 ml in direzione ovest;
4. i serramenti vetriati dell'unità immobiliare sono tutti del tipo ad anta unica, mentre sono stati rappresentati graficamente nelle tavole di progetto come serramenti a doppia anta;
5. non è presente n.1 pluviale, rappresentato invece sulle tavole di progetto, in corrispondenza del prospetto nord del fabbricato, in corrispondenza del portone d'accesso al garage;
6. è presente una scala in legno fissa nel locale garage per l'accesso al sottotetto;
7. il locale sottotetto presenta:
 - un'altezza massima al colmo pari a circa 2,45 ml, contro i 2,29 ml dello stato legittimato;
 - un'altezza minima in gronda pari a circa 0,68 ml, contro i 0,50 ml dello stato legittimato.

Procedure per la regolarizzazione

Le irregolarità descritte potranno essere sanate mediante presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolo (VE) di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria" ai sensi D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Costi per la regolarizzazione

Le irregolarità descritte potranno essere sanate nei modi indicati da professionista abilitato al costo indicativo di:

- per lavori edili di ispessimento del solaio di interpiano atti a ripristinare le altezze interne del vano sottotetto (ad esempio mediante posa di strato di coibentazione interna di spessore pari a circa 18 cm): 4.000,00 €, oltre IVA (con aliquota IVA al 10 %, importo IVA 400,00 €);
- per prestazioni professionali necessarie alla presentazione della "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria: 2.500,00 €, oltre IVA ed oneri previdenziali di legge (IVA+cassa su spese Tecniche pari a circa il 26%, con onere totale pari a 672,00 €) .

L'importo totale pari a $(6.500 + 400,00 + 672,00) = 7.572,00$ € indicato è relativo alla piena proprietà degli immobili; trattando la presente relazione solamente della quota di 1/6 in capo all'odierno esecutato si considera in ragione della quota spettante, pari a $6.500 / 6 \approx \underline{1.262,00 \text{ €}}$.

Conformità edilizia

Alla luce di quanto esposto si dichiara la non conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale vigente (P.R.G. vigente)

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato (P.A.T.I. approvato)

In forza della delibera:

Conferenza dei Servizi del 12/04/2018 di approvazione del P.A.T.I.;

Delibera di Giunta Regionale n.713 del 21/05/2018 di ratifica dell'approvazione del P.A.T.I..

Nota: Ai sensi dell'art. 2 comma 5 delle norme tecniche del P.A.T.I. le indicazioni grafiche contenute nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità" non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.)

Zona omogenea:	E3 (agricola).
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Perpetua Servitù di passaggio pedonale e carroia</u> su striscia di terreno larga metri lineari 5 ubicata lungo il lato ovest degli attuali mappali 670-668 del Foglio 23 – Comune di Dolo, a favore delle proprietà dei fondi il cui accesso ai quali è garantito dalla strada interpodereale esistente a cavaliere degli stessi mappali 670-668 e dei confinanti / limitrofi; servitù richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019; - <u>Servitù di acquedotto</u> richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Unità immobiliare ad uso residenziale

Come detto il presente lotto n.1 risulta essere la porzione di testa di un edificio del tipo "trifamiliare", interamente ad uso residenziale; l'unità si sviluppa su n.1 piano fuori terra (piano terra) abitabile ed agibile, oltre a locale sottotetto attualmente accessibile dal locale garage ricavato nel volume del corpo di fabbrica; l'immobile, inteso come unità ad uso residenziale ed annesso garage, si completa con un ampio scoperto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via (Via Camponogara). Il tutto ubicato nella periferica località Sambruson del Comune di Dolo, in aree a spiccata connotazione agricola.

Informazioni relative alla consistenza dei beni:

Superficie complessiva del lotto (Fg.5, Particella 670): 1.585 mq

SNP (Lotto n.1): 86,63 mq

Volume: 229,18 mc

In particolare i locali costituenti il lotto in esame sono di seguito elencati con le relative caratteristiche dimensionali:

LOTTO N.1 – Dati Dimensionali			
Descrizione	Altezza [m]	SNP [mq]	Vol. [mc]
Camera	2,70	16,48	44,50
Camera	2,70	14,05	37,93
Bagno	2,40	5,98	14,35
Disimpegno	2,40	3,44	8,26
Cucina	2,70	18,09	48,84
Soggiorno	2,70	22,20	59,94
Disimpegno	2,40	2,14	5,14
W.c. / Lavanderia	2,40	4,24	10,18
Garage	4,52	0,01	0,04
Totali		86,63	229,18

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di conservazione e di manutenzione è molto buono.

Le dotazioni impiantistiche dell'unità sono buone, e complete delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte, depositate presso gli uffici comunali sin dall'epoca della richiesta di agibilità.

L'impianto distributivo, le dimensioni dei vani e l'aeroilluminazione degli stessi rientrano negli standards.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde inclinate materiale: legno con finitura in cotto condizioni: molto buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio (tipo Bausta) condizioni: molto buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio	tipologia: doppia anta (motorizzato) materiale: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: serramenti in vetrocamera con ante a battente materiale: legno protezione: oscuri in legno condizioni: molto buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: molto buone

Pareti esterne materiale: **muratura di modulari in laterizio** coibentazione: **in intercapedine** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna (marciapiede) materiale: **piastrelle gres** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone**

Climatizzazione tipologia: **espansione diretta** diffusori: **split** condizioni: **buone**

Altri Impianti:

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori , montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Riepilogo relativo alla consistenza dei beni:

Secondo quanto contenuto nelle "linee guida di valutazione" dell'ABI la misura della superficie commerciale si può definire come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie che vengono raccordate alla superficie principale attraverso dei coefficienti. La formula del calcolo della superficie commerciale è la seguente:

$$S_c = S_1 + \sum_{i=2}^n \pi_i \times S_i$$

S_c = superficie commerciale

S_1 = superficie principale

\sum = sommatoria delle superfici secondarie per il relativo rapporto mercantile

π_i = rapporto mercantile = S_i/S_1

Nel caso specifico e con riferimento alle superfici nette come sopra riportate si ha:

Descrizione	LOTTO N.1 – Superficie commerciale (S.C.)		S.C. [mq]
	SNP / $S_{nom.}$ [mq]	π_i	
Camera	16,48	1	16,48
Camera	14,05	1	14,05
Bagno	5,98	1	5,98
Disimpegno	3,44	1	3,44
Cucina	18,09	1	18,09
Soggiorno	22,20	1	22,20
Disimpegno	2,14	1	2,14
W.c. / Lavanderia	4,24	1	4,24
Garage	15,01	0,60	9,00
Sottotetto	91,31	0,20	18,26

Portico	7,80	0,30	2,34
Area esterna di pert.	1.449,84	0,15 – fino a 25 mq 0,02 – eccedenza	34,95
Totali			151,17

Superficie commerciale: **151,17 mq**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Secondo quanto confermato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, non risulta essere in atto alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili in argomento, che sono utilizzati e condotti personalmente da _____, nata a Campagna Lupia (VE) il _____, c.f. _____ in qualità di proprietaria degli stessi per la quota di 2/3.

ATTO DI PROVENIENZA

Dichiarazione di successione di _____, nato a Venezia il _____, c.f. _____, deceduto il 30.12.2014, presentata il 20.11.2015 e registrata al n. 4419, vol. 9990 e trascritta a Venezia il 23.02.2016 ai nn. 4846/3215.

Identificativo corpo: Immobile ad uso residenziale sito in Dolo (VE), Località Sambruson, Via Camponogara n. 2

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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:

- Perpetua Servitù di passaggio pedonale e carraio su striscia di terreno larga metri lineari 5 ubicata lungo il lato ovest degli attuali mappali 670-668 del Foglio 23 – Comune di Dolo, a favore delle proprietà dei fondi il cui accesso ai quali è garantito dalla strada interpodereale esistente a cavaliere degli stessi mappali 670-668 e dei confinanti / limitrofi; servitù richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019;
- Servitù di acquedotto richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019;

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

6.2.3 Altre trascrizioni:

- **In data 16.01.2018 ai nn. 1708/1239 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento . . . di
 e . . . , contro: . . . nato a Dolo (VE) il
 c.f. . . . e . . . nato a Dolo (VE) il
 c.f. . . . relativamente ai beni indicati come "Lotto 1", "Lotto 2", "Lotto 3" e "Lotto 4" nella presente relazione, per le quote indicate.
*Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €**;*

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: non presenti in quanto non esiste condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no in ragione della presenza di dislivello di circa 4 cm tra pavimentazione/marciapiede esterno e pavimentazione interna.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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

Avvertenze ulteriori: no

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Dolo: Spazio Casa, Riviera Case S.r.l. e Studio Terrin Immobiliare;

Osservatori del mercato: Osservatorio del mercato (O.M.I.) e Agenzia delle entrate;

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Comune: Dolo

Fascia/Zona: Suburbana Sambruson

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini
 Stato conservativo: Ottimo
 Valore di mercato min (€/mq): 1100
 Valore di mercato max (€/mq): 1350

Considerate in particolare le condizioni e dimensioni come sopra calcolate dell'unità immobiliare in esame, nonché l'attuale andamento di mercato con le relative specifiche richieste, si ritiene corretto applicare il valore unitario di stima di 1.150,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1 – Unità Immobiliare ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Residenziale	151,17	€ 1.200,00	€ 181.404,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 181.404,00
Valore corpo			€ 181.404,00
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 181.404,00
Valore complessivo diritto e quota (1/6 della piena proprietà)			€ 30.234,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per vendita di una sola quota dell'immobile (valore della quota non coincidente con quota del valore)	€ 1.511,70
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 1.262,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Costi di redazione A.P.E.:	€ 250,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 3.317,70

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (30.234,00 – 3.317,70):	€ 26.916,30
<u>Valore immobile arrotondato:</u>	<u>€ 26.500,00</u>

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LOTTO 1

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si presumono circa € 250,00 per la redazione dell'A.P.E.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

La valutazione della sola quota indivisa oggetto della presente procedura è già stata portata in conto nel punto precedente (ottavo punto del quesito), considerando la maggiore difficoltà di vendita conseguente, tale da ridurre il valore matematico della quota, pari ad 1/6 del valore intero, di un ulteriore 5%. Si ripropone pertanto il valore precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (1/6 della PIENA PROPRIETA')
LOTTO N.1: Immobile ad uso residenziale	€ 26.500,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

<u>Allegato 1.A1)</u>	Estratto per riassunto atto matrimonio –
<u>Allegato 1.A2)</u>	Certificato residenza –
<u>Allegato 1.B1)</u>	Estratto mappa catastale – Dolo, Foglio 23, Part. 670
<u>Allegato 1.B2)</u>	Visura catastale – Dolo, Foglio 23, Particella 670, subalterno 1
<u>Allegato 1.B3)</u>	Visura catastale – Dolo, Foglio 23, Particella 670, subalterno 2
<u>Allegato 1.B4)</u>	Visura catastale – Dolo, Foglio 23, Particella 670, subalterno 3
<u>Allegato 1.B5)</u>	Scheda catastale – Dolo, Foglio 23, Particella 670, subalterno 2
<u>Allegato 1.B6)</u>	Scheda catastale – Dolo, Foglio 23, Particella 670, subalterno 3
<u>Allegato 1.B7)</u>	Elaborato planimetrico – Dolo, Foglio 23, Particella 670
<u>Allegato 1.B8)</u>	Elenco subalterni – Dolo, Foglio 23, Particella 670
<u>Allegato 1.C1)</u>	Documentazione Edilizia: Permesso di Costruire 145/2005
<u>Allegato 1.C2)</u>	Documentazione Edilizia: D.I.A. 293/1996
<u>Allegato 1.C3)</u>	Documentazione Edilizia: D.I.A. 293/1996 – TAV. 1
<u>Allegato 1.C4)</u>	Documentazione Edilizia: D.I.A. 293/1996 – TAV. 3/PROGETTO
<u>Allegato 1.C5)</u>	Documentazione Edilizia: D.I.A. 293/1996 – TAV. 3/COMPARATIVA
<u>Allegato 1.C6)</u>	Documentazione Edilizia: Abitabilità
<u>Allegato 1.D1)</u>	Estratto P.R.G vigente – Comune di Dolo
<u>Allegato 1.E1)</u>	Atto di provenienza – Denuncia di Successione
<u>Allegato 1.E2)</u>	Nota di Trascrizione Atto di provenienza
<u>Allegato 1.F1)</u>	Documentazione fotografica
<u>Allegato 1.G1)</u>	Agenzia delle Entrate – Certificato Attribuzione codice fiscale
<u>Allegato 1.H1)</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 16.01.2018

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento dei beni immobili ad uso abitativo è soggetto ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

- 9 % taxa di registro (con minimo euro 1.000,00);
- Imposta ipotecaria euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa

Nel caso di richiesta benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26.04.1986, così come modificata con Legge 23.12.1999 n.488):

- 2 % taxa di registro (con minimo euro 1.000,00);
- Imposta ipotecaria euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.1	IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE in Dolo (VE), Località Sambruson, Via Camponogara n.2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1/6
Identificativo catastale	Corpo IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 23, particella 670, subalterno 2, comune Dolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita € 340,86 EURO <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 23, particella 670, subalterno 3, comune Dolo, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 28,66 EURO
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 26.500,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 26.500,00€

Lotto N.2 – 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:

Generalità: nato a Dolo (VE) il
Codice fiscale:
Residenza: Santa Maria di Sala (VE),
Stato civile: separato dal coniuge
Data del matrimonio: 04/10/1998
Coniuge , nata a Dolo (VE) il
Regime patrimoniale: separazione dei beni
Annotazioni:

1. Con provvedimento del Tribunale di Venezia n.6316/2016 in data 31.12.2016 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 06.10.2016 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.
2. In data 21.08.2017 e hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto sottoscritto.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il presente lotto n.2 risulta essere un appezzamento di terreno agricolo sito in una zona periferica della Località Sambruson facente parte del Comune di Dolo, classificata ai sensi del P.I. vigente come zona agricola appunto e regolamentata secondo l' Art. 17 delle norme tecniche operative.

L'immobile, di forma rettangolare abbastanza regolare, comprende porzione di stradina interpodereale dotata di toponomastica (Via Sabbioni, già Camponogara), dalla quale è accessibile direttamente essendo privo di recinzioni; tale stradina interpodereale corre a cavallo dei lotti che attraversa, gravando in particolare il presente lotto n.2, oltre che come detto il lotto n.1 della presente relazione, di perpetua servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei lotti successivi in direzione nord, per una fascia di metri lineari 5 in corrispondenza del confine ovest del lotto. Il tutto ubicato nella periferica località Sambruson del Comune di Dolo, in aree a spiccata connotazione agricola.

Caratteristiche zona: agricola periferica.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: assenti nelle immediate vicinanze, standard a livello comunale.

Servizi offerti dalla zona: nel centro della frazione Sambruson, distante circa 2 km dall'immobile in esame, sono presenti i servizi collettivi minimi (Banca, Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Scuole, Chiesa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova, Chioggia, Venezia, Piove di Sacco.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brenta.

Attrazioni storiche: Duomo di San Rocco (Dolo), i mulini e lo squero cinquecentesco, oltre alle numerosissime ville venete presenti lungo il naviglio del fiume Brenta.

Principali collegamenti pubblici: Dolo è attraversata dalla Strada regionale 11 Padana Superiore, già strada statale che costeggia il naviglio, ed è presente un casello autostradale posto sulla tangenziale di Mestre - A57. La stazione ferroviaria, ubicata in realtà nella frazione Ballò di Mirano lungo la ferrovia Milano-Venezia, è servita da treni regionali svolti da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione del Veneto. Fermata dell'autobus di linea a circa 1 km.

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO

siti in: Dolo (VE), Loc. Sambruson, Via Sabbioni, già Camponogara.

Quota e tipologia del diritto

- *Intestatario del diritto:* nato a Dolo (VE) il , c.f.

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/6

Eventuali comproprietari:

- *Intestatario del diritto:* nato a Dolo (VE) il , c.f.

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/6

- *Intestatario del diritto:* nata a Campagna Lupia (VE) il , c.f.

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 2/3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 23, particella 668, comune Dolo, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale 54 are 50 ca, reddito dominicale: € 47,85, reddito agrario: € 30,96

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Sull'immobile (terreno agricolo) oggetto del presente Lotto n.2 di vendita, catastalmente censito al Foglio 23, Particella 668 del Catasto Terreni del Comune di Dolo, non risultano presenti fabbricati e/o altre costruzioni civili.

4.1.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo privo di fabbricati: si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Strumento urbanistico Approvato:**

Piano regolatore generale vigente (P.R.G. vigente)

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato (P.A.T.I. approvato)

In forza della delibera:

Conferenza dei Servizi del 12/04/2018 di approvazione del P.A.T.I.;

Delibera di Giunta Regionale n.713 del 21/05/2018 di ratifica dell'approvazione del P.A.T.I..

Nota: Ai sensi dell'art. 2 comma 5 delle norme

tecniche del P.A.T.I. le indicazioni grafiche contenute nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità" non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.)

Zona omogenea:	E3 (agricola).
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Perpetua Servitù di passaggio pedonale e carraio</u> su striscia di terreno larga metri lineari 5 ubicata lungo il lato ovest degli attuali mappali 670-668 del Foglio 23 – Comune di Dolo, a favore delle proprietà dei fondi il cui accesso ai quali è garantito dalla strada interpoderale esistente a cavaliere degli stessi mappali 670-668 e dei confinanti / limitrofi; servitù richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019; - <u>Servitù di acquedotto</u> richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Si tratta di un TERRENO AGRICOLO di forma approssimativamente rettangolare allungata, con i lati principali sviluppantesi lungo la direttrice nord-sud, parallelamente a Via Sabbioni, già Camponogara dai quali è accessibile, ed i lati più corti, lungo la direttrice est-ovest, prospettanti verso sud sullo scoperto di pertinenza del Lotto n.1 di vendita della presente perizia e verso nord su altre proprietà.
Superficie complessiva lorda / catastale di Ha 0.54.50 pari a **5.450,00 mq**

Stato di manutenzione/conservazione generale: buono

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
terreno agricolo	sup lorda / catastale	0	5.450,00	1,00	5.450,00
Sommano			5.450,00		5.450,00

Valori relativi alla Commissione Provinciale di Venezia

Rif. Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie – Art. 41 4° comma D.P.R. 327/2001 Valevoli per l'anno 2018

Provincia: VENEZIA

Regione agraria: n. 4

Tipo di coltura: Seminativo

Valore di riferimento (€/Ha): 77.000,00

Valore di riferimento (€/mq): 7,70

Valori reperiti nel mercato immobiliare locale

Dalle indagini svolte presso gli operatori del settore immobiliare locale il valore di riferimento per terreni agricoli di consistenza e caratteristiche analoghe a quelle del presente Lotto n.2 deve essere cautelativamente assunto pari a:

Valore di riferimento (€/mq): 5,50

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Secondo quanto confermato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, non risulta essere in atto alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili in argomento, che sono utilizzati e condotti personalmente da _____ nata a Campagna Lupia (VE) il _____ c.f. _____ in qualità di proprietaria degli stessi per la quota di 2/3.

ATTO DI PROVENIENZA

Dichiarazione di successione di _____, nato a Venezia il _____ c.f. _____ deceduto il 30.12.2014, presentata il 20.11.2015 e registrata al n. 4419, vol. 9990 e trascritta a Venezia il 23.02.2016 ai nn. 4846/3215.

Identificativo corpo: Terreno agricolo sito in Dolo (VE), Località Sambruson, Via Sabbioni già Camponogara.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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:

- Perpetua Servitù di passaggio pedonale e carraio su striscia di terreno larga metri lineari 5 ubicata lungo il lato ovest degli attuali mappali 670-668 del Foglio 23 – Comune di Dolo, a favore delle proprietà dei fondi il cui accesso ai quali è garantito dalla strada interpodereale esistente a cavaliere degli stessi mappali 670-668 e dei confinanti / limitrofi; servitù richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019;
- Servitù di acquedotto richiamata nell'atto del 27.02.1997 a rogito Notaio Alberto Tessiore di Mira, rep. n. 64485, racc. n. 31892, trascritto a Venezia il 04.03.1997 ai nn. 5671/4019;

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

6.2.3 Altre trascrizioni:

- In data 16.01.2018 ai nn. 1708/1239 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento : di

: contro: nato a Dolo (VE) II

c.f. e nato a Dolo (VE) il

c.f. relativamente ai beni indicati come "Lotto

1", "Lotto 2", "Lotto 3" e "Lotto 4" nella presente relazione, per le quote indicate.

Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa

ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: 294,00 €;**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: nessuna.**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** no**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** no**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Dolo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Agenzie immobiliari di Dolo: Spazio Casa, Riviera Case S.r.l. e Studio Terrin Immobiliare;
 Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione - Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie – Art. 41 4° comma D.P.R. 327/2001 Valevoli per l'anno 2018.

Parametro medio di zona (€/mq.) assunto per la presente stima: 5,50 €/mq per terreno agricolo.

8.3.3 Valutazione corpi:**LOTTO N.2 - TERRENO AGRICOLO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Terreno Agricolo	5.450,00	€ 5,50	€ 29.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.975,00
Valore corpo			€ 29.975,00
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 29.975,00
Valore complessivo diritto e quota (1/6 della piena proprietà)			€ 4.995,83

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per vendita di una sola quota dell'immobile (valore della quota non coincidente con quota del valore)	€ 249,79
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00
Costi di redazione A.P.E.:	€ 0,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 543,79

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (4.995,83 – 543,79):	€ 4.552,04
---	------------

Valore immobile arrotondato:**€ 4.500,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: LOTTO N.2 - TERRENO AGRICOLO****Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

La valutazione della sola quota indivisa oggetto della presente procedura è già stata portata in conto nel punto precedente (ottavo punto del quesito), considerando la maggiore difficoltà di vendita conseguente, tale da ridurre il valore matematico della quota, pari ad 1/6 del valore intero, di un ulteriore 5%. Si ripropone pertanto il valore precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (1/6 della PIENA PROPRIETA')
LOTTO N.2: TERRENO AGRICOLO	€ 4.500,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

<u>Allegato 2.A1)</u>	Estratto per riassunto atto matrimonio –
<u>Allegato 2.A2)</u>	Certificato residenza -
<u>Allegato 2.B1)</u>	Estratto mappa catastale – Dolo, Foglio 23, Part. 668
<u>Allegato 2.B2)</u>	Visura catastale – Dolo, Foglio 23, Particella 668
<u>Allegato 2.D1)</u>	Estratto P.R.G vigente – Comune di Dolo
<u>Allegato 2.E1)</u>	Atto di provenienza – Denuncia di Successione
<u>Allegato 2.E2)</u>	Nota di Trascrizione Atto di provenienza
<u>Allegato 2.F1)</u>	Documentazione fotografica
<u>Allegato 2.G1)</u>	Agenzia delle Entrate – Certificato Attribuzione codice fiscale
<u>Allegato 2.H1)</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 16.01.2018

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento di terreni agricoli a favore di soggetti che non rivestano qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale è soggetto alle seguenti imposte:

- Imposta di registro 15 %;
- Imposta di trascrizione euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa
- Imposta di bollo esente

Nel caso di trasferimento a favore di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale troveranno applicazione le seguenti imposte agevolate:

- Imposta di registro euro 200,00 fissa;
- Imposta di trascrizione euro 200,00 fissa
- Imposta catastale 1%
- Imposta di bollo esente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.2	TERRENO AGRICOLO in Dolo (VE), Località Sambruson, Via Sabbioni già Camponogara
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1/6
Identificativo catastale	Corpo TERRENO AGRICOLO: <u>Identificato al catasto Terreni</u> : foglio 23, particella 668, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale 54 are 50 ca, reddito dominicale: € 47,85, reddito agrario: € 30,96
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 4.500,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 4.500,00€

Beni in Santa Maria di Sala (VE)

Località/Frazione **Caltana**

Via Guglielmo Pepe n. 14/3

Lotto N.3 – Unità immobiliare ad uso residenziale

Risposta al primo punto del quesito

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

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:

Generalità: nato a Dolo (VE) il

Codice fiscale:

Residenza: Santa Maria di Sala (VE).

Stato civile: separato dal coniuge
Data del matrimonio: 04/10/1998
Coniuge: _____, nata a Dolo (VE)
Regime patrimoniale: separazione dei beni
Annotazioni:

1. Con provvedimento del Tribunale di Venezia n.6316/2016 in data 31.12.2016 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 06.10.2016 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.
2. In data 21.08.2017 _____ e _____ hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto sottoscritto.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il presente lotto n.3 risulta essere un'unità immobiliare ad uso residenziale del tipo appartamento in condominio, situato al piano primo fuori terra, comprendente anche il relativo box auto situato al piano interrato; appartamento al piano primo e box al piano interrato fanno parte di un complesso edilizio commerciale/direzionale e residenziale ubicato in comune di Santa Maria di Sala (VE), Località Caltana, Via Guglielmo Pepe n. 14, ubicati a ridosso del centro della frazione cittadina.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale di completamento.

Servizi presenti nella zona: Banca, Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Scuole, Chiesa.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Importanti centri limitrofi: Padova, Chioggia, Venezia, Piove di Sacco.

Attrazioni paesaggistiche: come confermato dal P.A.T. vigente il territorio comunale è zona di interesse archeologico ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 e si connota per l'ancor oggi evidente presenza dell'antico graticolato romano, tanto da ricomprendere anche l'area in esame nell'"Agro Centuriato" disciplinato dall'art.18 delle N.T.A..

Attrazioni storiche: Chiesa Parrocchiale di Caselle, costruita tra la fine del '700 ed i primi dell'800, Villa Farsetti della metà del '700 e l'antico Castello di Stigliano di origine romana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e Ferrovia (a circa 5 km stazione di Vigonza-Pianiga).

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE CON PERTINENZE

siti in: Santa Maria di Sala (VE), Loc. Caltana, Via G. Pepe 14/3.

Quota e tipologia del diritto

- *Intestatario del diritto:* _____ nato a Dolo (VE) il _____, c.f. _____

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/2

Eventuali comproprietari:

- *Intestatario del diritto:* _____ nata a Dolo (VE) il _____, c.f. _____

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 829, subalterno 14, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 238,60 EURO
(Abitazione – Immobile ad uso residenziale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 829, subalterno 12, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 30,99 EURO (Garage)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 4766 del 28.04.1994

Intestazione: M.C. COSTRUZIONI S.a.s.

Note tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di: costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale e commerciale

Presentazione in data 25/02/1993 al n. di prot. 1506

Rilascio Concessione Edilizia n. 4766 in data: 28/04/1994

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori

Intestazione: M.C. COSTRUZIONI S.a.s.

Presentazione in data 29/08/1994 al n. di prot. 7321

Numero pratica: C.E. n. 4766/2 del 16.03.1995 (I° Variante c.o.)

Intestazione: M.C. COSTRUZIONI S.a.s.

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori di: I° Variante in corso d'opera

Presentazione in data 17/11/1994 al n. di prot. 9776

Numero pratica: D.I.A. n. 3183 del 22.03.1996 (II° Variante c.o.)

Intestazione: M.C. COSTRUZIONI S.a.s.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio attività edilizia in variante a C.E.

Per lavori di: II° Variante in corso d'opera

Presentazione in data 22/03/1996 al n. di prot. 3183

Tipo pratica: Richiesta Agibilità (per unità residenziali)

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 7908

Richiedente: M.C. COSTRUZIONI S.a.s.

Data fine lavori: 12/08/1996

Rilascio Agibilità: in data 19/08/1996 con nota prot. n. 7908

4.1.1 Conformità edilizia:

In esito al sopralluogo ed ai rilievi effettuati presso gli immobili in argomento e sulla scorta del confronto con la documentazione approvata in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria di Sala, si evidenzia che lo stato di fatto degli immobili costituenti il presente Lotto n.3 coincide con il relativo stato autorizzato.

Alla luce di quanto esposto si dichiara la non conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.A.T. / P.I.)
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 24/02/2010 di adozione del P.A.T.; Delibera di Giunta Provinciale n.104/2011 e Verbale della Conferenza di Servizi del 06.09.2011
Zona omogenea:	Ai sensi del P.R.G. / P.I. vigente l'immobile si colloca in Zona residenziale di completamento B2 con I.F. pari a 3.00 mc/mq (rif. Elaborato Sud / Feb. 2016). Ai sensi del P.A.T. – Carta dei Vincoli l'immobile si colloca in Zona a vincoli paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 – Parte III – Zona di interesse archeologico (art. 13 N.T.A.). Ai sensi del P.A.T. – Carta dei Vincoli l'immobile si colloca in Zona a vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 (art. 15 N.T.A.). Ai sensi del P.A.T. – Carta delle trasformabilità l'immobile si colloca in Ambito della centuriazione più evidente e di urbanizzazione consolidata (artt. 52-53 N.T.A.).
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 13 -15 – 52 – 53 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: Paesaggistico ed archeologico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Unità immobiliare ad uso residenziale

Come detto il presente lotto n.3 risulta essere un'unità immobiliare ad uso residenziale del tipo appartamento in condominio, situato al piano primo fuori terra, comprendente anche il relativo box auto

situato al piano interrato; appartamento al piano primo e box al piano interrato fanno parte di un complesso edilizio commerciale/direzionale e residenziale ubicato in comune di Santa Maria di Sala (VE), Località Caltana, Via Guglielmo Pepe n. 14, ubicati a ridosso del centro della frazione cittadina.

Informazioni relative alla consistenza dei beni:

I locali costituenti il lotto in esame sono di seguito elencati con le relative caratteristiche dimensionali:

LOTTO N.3 – Dati Dimensionali			
Descrizione	Altezza [m]	SNP [mq]	Vol. [mc]
Soggiorno	2,70	18,80	50,76
Cucina	2,70	12,35	33,34
Disimpegno	2,70	3,64	9,83
Camera/Studio	2,70	8,67	23,41
W.c.	2,70	3,92	10,58
Bagno	2,70	5,32	14,36
Camera	2,70	14,76	39,85
Poggioli (n.2)	/	(12,97)	/
Garage	2,50	(23,90)	/
Totali		67,46	182,13

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di conservazione e di manutenzione è molto buono.

Le dotazioni impiantistiche dell'unità sono buone, e complete delle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte, depositate presso gli uffici comunali sin dall'epoca della richiesta di agibilità.

L'impianto distributivo, le dimensioni dei vani e l'aerilluminazione degli stessi rientrano negli standards.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde inclinate materiale: laterocemento con finitura in cotto condizioni: molto buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio (tipo Bausta) per i piani fuori terra e solaio tipo Predalle per il piano interrato condizioni: buone (per i solai fuori terra) e mediocri per il solaio del piano interrato (visibili infiltrazioni all'intradosso).

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio	tipologia: doppia anta (motorizzato) materiale: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: serramenti in vetrocamera con ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: molto buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: molto buone
Pareti esterne	materiale: muratura di modulari in laterizio coibentazione: in intercapedine rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastroni in ghiaino lavato (marciapiede) e betonelle (aree di circolazione) condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica e parquet in legno (camere)**
condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**
Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**
Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**
Termico tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone**
Climatizzazione tipologia: **espansione diretta** diffusori: **split** condizioni: **buone**

Altri Impianti:Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori, montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore condominiale.

Riepilogo relativo alla consistenza dei beni:

Secondo quanto contenuto nelle "linee guida di valutazione" dell'ABI la misura della superficie commerciale si può definire come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie che vengono raccordate alla superficie principale attraverso dei coefficienti. La formula del calcolo della superficie commerciale è la seguente:

$$S_c = S_1 + \sum_{i=2}^n \pi_i \times S_i$$

S_c = superficie commerciale

S_1 = superficie principale

Σ = sommatoria delle superfici secondarie per il relativo rapporto mercantile

π_i = rapporto mercantile = S_i/S_1

Nel caso specifico e con riferimento alle superfici nette come sopra riportate si ha:

Descrizione	LOTTO N.3 – Superficie commerciale (S.C.)		S.C. [mq]
	SNP / $S_{nom.}$ [mq]	π_i	
<i>Soggiorno</i>	18,80	1	18,80
<i>Cucina</i>	12,35	1	12,35
<i>Disimpegno</i>	3,64	1	3,64
<i>Camera/Studio</i>	8,67	1	8,67
<i>W.c.</i>	3,92	1	3,92
<i>Bagno</i>	5,32	1	5,32
<i>Camera</i>	14,76	1	14,76
<i>Poggioli (n.2)</i>	12,97	0,35	4,54
<i>Garage</i>	23,90	0,60	14,34
Totali			86,34

Superficie commerciale: **86,34 mq**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Secondo quanto confermato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, non risulta essere in atto alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili in argomento, che sono nella disponibilità degli odierni proprietari.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Tessitore di Mira in data 12.12.1996, rep. n.63998, racc. 31689, trascritto a Padova il 18.12.1996 ai nn. 29222/20757 e nn. 29223/20758.

Identificativo corpo: Immobile ad uso residenziale sito in Santa Maria di Sala (VE), Località Caltana, Via G. Pepe n. 14/3

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Trascrizione in data **15.02.2017** ai nn. **6114/3970** di **Atto giudiziario – Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare** trascritto a Padova, a favore di: _____ nata a Dolo (VE) il _____ f. _____, contro: _____ nato a Dolo (VE) i _____ c.f. _____ in forza di atto in data 22.12.2016, rep. n. 6060, pubblico ufficiale Tribunale di Venezia, relativamente ai beni indicati come "Lotto 3" nella presente relazione (N.C.E.U. Comune di Santa Maria di Sala (VE), Foglio 22, Particella 829, Sub 12,14) – Opponibile ai terzi acquirenti in data successiva al provvedimento di assegnazione.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

In data **16.01.2009** ai nn. **1560/213** – **IPOTECA VOLONTARIA** per euro 450.000,00, (quattrocentocinquantamila virgola zero), capitale euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero) iscritta a Padova, a garanzia di mutuo del 12.01.2009 a rogito del notaio Sasso Del Verme Fabrizio di Cadoneghe (PD) rep. n. 27213/6126, a favore di "Veneto Banca S.p.a.", con sede in Montebelluna (TV), Piazza G. B. Dall'Armi, c.f. 04167010265, con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, contro debitore (ma non datore di ipoteca) _____ con sede in Mirano (VF) c.f. _____, terzo datore di ipoteca _____ nato a Dolo (VE) i _____ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, terzo datore di ipoteca _____ nata a Dolo (VE) il _____ c.f. _____ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, gravante gli immobili costituenti il presente lotto n.3 (N.C.E.U. Comune di Santa Maria di Sala (VE), Foglio 22, Particella 829, Sub 12,14);

Costo di cancellazione: Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: 35,00 €;

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

6.2.3 Altre trascrizioni:

- In data 16.01.2018 ai nn. 1708/1239 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento
 e), contro: nato a Dolo (VE) il
 c.f. e nato a Dolo (VE) il
 c.f. relativamente ai beni indicati come "Lotto 1", "Lotto 2", "Lotto 3" e "Lotto 4" nella presente relazione, per le quote indicate.
 Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €;**

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: € 1.050,84 (bilancio 2018).

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

Millesimi di proprietà: 113,392

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: presente ascensore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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

Avvertenze ulteriori: no

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Dolo: Spazio Casa, Riviera Case S.r.l. e Studio Terrin Immobiliare;

Osservatori del mercato: Osservatorio del mercato (O.M.I.) e Agenzia delle entrate;

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Comune: Santa Maria di Sala

Fascia/Zona: Suburbana Caselle e Caltana
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Stato conservativo: Ottimo
 Valore di mercato min (€/mq): 1.200
 Valore di mercato max (€/mq): 1.600

Considerate in particolare le condizioni e dimensioni come sopra calcolate dell'unità immobiliare in esame, nonché l'attuale andamento di mercato con le relative specifiche richieste, si ritiene corretto applicare il valore unitario di stima di 1.250,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO 3 – Unità Immobiliare ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Residenziale	86,34	€ 1.250,00	€ 107.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.925,00
Valore corpo			€ 107.925,00
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 107.925,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 della piena proprietà)			€ 56.121,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del (5+2)%=7% per vendita di una sola quota dell'immobile (valore della quota non coincidente con quota del valore) e per presenza provvedimento assegnazione casa coniugale	€ 3.928,47
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (35+294):	€ 329,00
Costi di redazione A.P.E.:	€ 250,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 4.507,47

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (56.121,00 – 4.507,47):	€ 51.613,53
--	-------------

Valore immobile arrotondato:**€ 51.500,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: LOTTO 3****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si presumono circa € 250,00 per la redazione dell'A.P.E.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

La valutazione della sola quota indivisa oggetto della presente procedura è già stata portata in conto nel punto precedente (ottavo punto del quesito), considerando la maggiore difficoltà di vendita conseguente, tale da ridurre il valore matematico della quota, pari ad 1/2 del valore intero, di un ulteriore 5%, con ulteriore riduzione del 2% legato alla presenza di provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Si ripropone pertanto il valore precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (1/2 della PIENA PROPRIETA')
LOTTO N.3: Immobile ad uso residenziale	€ 51.500,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

<u>Allegato 3.A1)</u>	Estratto per riassunto atto matrimonio –
<u>Allegato 3.A2)</u>	Certificato residenza –
<u>Allegato 3.B1)</u>	Estratto mappa catastale – Santa Maria di Sala, Foglio 22, Part. 829
<u>Allegato 3.B2)</u>	Visura catastale – Santa Maria di Sala, Foglio 22, Particella 829, subalterno 12
<u>Allegato 3.B3)</u>	Visura catastale – Santa Maria di Sala, Foglio 22, Particella 829, subalterno 14
<u>Allegato 3.B4)</u>	Scheda catastale – Santa Maria di Sala, Foglio 22, Particella 829, subalterno 12
<u>Allegato 3.B5)</u>	Scheda catastale – Santa Maria di Sala, Foglio 22, Particella 829, subalterno 14
<u>Allegato 3.B6)</u>	Elaborato planimetrico – Santa Maria di Sala, Foglio 22, Particella 829
<u>Allegato 3.B7)</u>	Elenco subalterni – Santa Maria di Sala, Foglio 22, Particella 829
<u>Allegato 3.C1)</u>	Documentazione Edilizia: Concessione Edilizia 4766/1994
<u>Allegato 3.C2)</u>	Documentazione Edilizia: D.I.A. 3183/1996
<u>Allegato 3.C3)</u>	Documentazione Edilizia: D.I.A. 3183/1996 – TAV. 2
<u>Allegato 3.C4)</u>	Documentazione Edilizia: D.I.A. 3183/1996 – TAV. 3
<u>Allegato 3.C5)</u>	Documentazione Edilizia: Abitabilità
<u>Allegato 3.D1)</u>	Estratto P.R.G vigente – Comune di Santa Maria di Sala
<u>Allegato 3.E1)</u>	Atto di provenienza – Compravendita Notaio Tessiore
<u>Allegato 3.F1)</u>	Documentazione fotografica
<u>Allegato 3.G1)</u>	Agenzia delle Entrate – Certificato Attribuzione codice fiscale
<u>Allegato 3.H1)</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Iscrizione del 16.01.2009
<u>Allegato 3.H2)</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 15.02.2017

<u>Allegato 3.H3)</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 16.01.2018
<u>Allegato 3.I1)</u>	Nota amministrazione condominiale
<u>Allegato 3.I2)</u>	Amministrazione condominiale – tabelle millesimali di proprietà
<u>Allegato 3.I3)</u>	Amministrazione condominiale – bilancio preventivo

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento dei beni immobili ad uso abitativo è soggetto ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

- 9 % taxa di registro (con minimo euro 1.000,00);
- Imposta ipotecaria euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa

Nel caso di richiesta benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26.04.1986, così come modificata con Legge 23.12.1999 n.488):

- 2 % taxa di registro (con minimo euro 1.000,00);
- Imposta ipotecaria euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.3	IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE in Santa Maria di Sala (VE), Località Caltana, Via G. Pepe n.14/3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1/2
Identificativo catastale	Corpo IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 22, particella 829, subalterno 14, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 238,60 EURO <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 22, particella 829, subalterno 12, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 30,99 EURO
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 51.500,00€

Beni in Dolo (VE)
Località/Frazione Sambruson
Via Marinelle

Lotto N.4 – 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: ' _____

Generalità: nato a Dolo (VE) il _____

Codice fiscale: _____

Residenza: Dolo (VE)

Stato civile: separato dal coniuge

Data del matrimonio: _____

Coniuge: _____, nata a Dolo (VE) il _____

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Annotazioni:

1. Con provvedimento del Tribunale di Venezia n.9456/2010 in data 17.05.2011 è stato omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il presente lotto n.4 risulta essere un appezzamento di terreno agricolo sito in una zona periferica della Località Sambruson facente parte del Comune di Dolo, classificata ai sensi del P.I. vigente come zona agricola appunto e regolamentata secondo l'Art. 17 delle norme tecniche operative.

L'immobile, di forma molto irregolare, costituisce di fatto e di diritto un lotto di terreno intercluso, non essendo accessibile direttamente dalla pubblica via, in quanto completamente circondato da altri appezzamenti di proprietà di terzi, secondo le verifiche catastali condotte e quanto direttamente confermato in sede di sopralluogo dal Sig. Valentini Massimo.

L'appezzamento di terreno in esame non risultava delimitato e/o recintato su alcun lato e presentava i segni di recente aratura, come confermato dalla documentazione fotografica dimessa in allegato.

Il tutto ubicato nella periferica località Sambruson del Comune di Dolo, in aree a spiccata connotazione agricola.

Caratteristiche zona: agricola periferica.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: assenti nelle immediate vicinanze, standard a livello comunale.

Servizi offerti dalla zona: nel centro della frazione Sambruson, distante in linea d'aria meno di 1 km dall'immobile in esame, sono presenti i servizi collettivi minimi (Banca, Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Scuole, Chiesa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova, Chioggia, Venezia, Piove di Sacco.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brenta.

Attrazioni storiche: Duomo di San Rocco (Dolo), i mulini e lo squero cinquecentesco, oltre alle numerosissime ville venete presenti lungo il naviglio del fiume Brenta.

Principali collegamenti pubblici: Dolo è attraversata dalla Strada regionale 11 Padana Superiore, già strada statale che costeggia il naviglio, ed è presente un casello autostradale posto sulla tangenziale di Mestre - A57. La stazione ferroviaria, ubicata in realtà nella frazione Ballò di Mirano lungo la ferrovia Milano-Venezia, è servita da treni regionali svolti da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione del Veneto. Fermata dell'autobus di linea a circa 1 km.

Identificativo corpo: TERRENO AGRICOLO

siti in: Dolo (VE), Loc. Sambruson, Via Marinelle.

Quota e tipologia del diritto

- *Intestatario del diritto:* nato a Dolo (VE) i . c.f.

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/2

Eventuali comproprietari:

- *Intestatario del diritto:* a nata a Dolo (VE) il , c.f.

D325Z

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Quota del diritto: 1/2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 19, particella 205, comune Dolo, porz. "A" qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 20 are 00 ca, reddito dominicale: € 21,05, reddito agrario: € 11,36, porz. "B" qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 66 are 30 ca, reddito dominicale: € 42,66, reddito agrario: € 30,82

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Sull'immobile (terreno agricolo) oggetto del presente Lotto n.4 di vendita, catastalmente censito al Foglio 19, Particella 205 del Catasto Terreni del Comune di Dolo, non risultano presenti fabbricati e/o altre costruzioni civili.

4.1.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo privo di fabbricati: si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 **Conformità urbanistica:****Strumento urbanistico Approvato:**

Piano regolatore generale vigente (P.R.G. vigente)

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato (P.A.T.I. approvato)

In forza della delibera:

Conferenza dei Servizi del 12/04/2018 di approvazione del P.A.T.I.;

Delibera di Giunta Regionale n.713 del 21/05/2018 di ratifica dell'approvazione del P.A.T.I..

Nota: Ai sensi dell'art. 2 comma 5 delle norme tecniche del P.A.T.I. le indicazioni grafiche contenute nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità" non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al Piano degli Interventi (P.I.)

Zona omogenea:

E2 (agricola).

Norme tecniche di attuazione:

Art. 14

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Se sì, di che tipo?

/

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

SI

- Servitù di elettrodotto: scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di: "Terna - Reta Elettrica Nazionale Società per Azioni" con sede in Roma (RM), c.f. 05779661007, contro nato a Dolo (VE) il c.f. e nata a Dolo (VF) il c.f., per il diritto di servitù di elettrodotto relativamente ai beni costituenti il presente lotto (C.T. Comune di Dolo (VE), Foglio 19, Particella 205); trascritta a Venezia in data 20.04.2017 ai nn. 12702/8343; pubblico ufficiale Todeschini Premuda Lorenzo, rep./racc. nn.

73951/25589 del 23.03.2017.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**Descrizione:**

Come detto il presente lotto n.4 risulta essere un appezzamento di terreno agricolo sito in una zona periferica della Località Sambruson facente parte del Comune di Dolo, classificata ai sensi del P.I. vigente come zona agricola appunto e regolamentata secondo l'Art. 17 delle norme tecniche operative.

L'immobile, di forma molto irregolare, costituisce di fatto e di diritto un lotto di terreno intercluso, non essendo accessibile direttamente dalla pubblica via, in quanto completamente circondato da altri appezzamenti di proprietà di terzi.

L'appezzamento di terreno in esame non risulta delimitato e/o recintato su alcun lato e presentava i segni di recente aratura, come confermato dalla documentazione fotografica dimessa in allegato.

Superficie complessiva lorda / catastale di Ha 0.86.30 pari a **8.630,00 mq**

Stato di manutenzione/conservazione generale: buono

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
terreno agricolo	sup lorda / catastale	0	8.630,00	1,00	8.630,00
Sommano			8.630,00		8.630,00

Valori relativi alla Commissione Provinciale di Venezia

Rif. Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie – Art. 41 4° comma D.P.R. 327/2001 Valevoli per l'anno 2018

Provincia: VENEZIA

Regione agraria: n. 4

Tipo di coltura: Seminativo

Valore di riferimento (€/Ha): 77.000,00

Valore di riferimento (€/mq): 7,70

Valori reperiti nel mercato immobiliare locale

Dalle indagini svolte presso gli operatori del settore immobiliare locale il valore di riferimento per terreni agricoli di consistenza e caratteristiche analoghe a quelle del presente Lotto n.2 deve essere cautelativamente assunto pari a:

Valore di riferimento (€/mq): 5,50

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Secondo quanto confermato dall'Agenzia delle Entrate con nota dimessa in allegato alla presente, non

risulta essere in atto alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili in argomento.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio Maiello Salvatore in data 28.02.2007, rep. n.35440, racc. 8862, trascritto a Venezia il 23.03.2007 ai nn. 12180/6913.

Identificativo corpo: Terreno agricolo sito in Dolo (VE), Località Sambruson, Via Marinelle.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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:

- **Servitù di elettrodotto:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di: “Terna - Reta Elettrica Nazionale Società per Azioni” con sede in Roma (RM), c.f. 05779661007, contro [redacted] nato a Dolo (VE) [redacted] nata a Dolo (VE) il [redacted] c.f. [redacted], per il diritto di servitù di elettrodotto relativamente ai beni costituenti il presente lotto (C.T. Comune di Dolo (VE), Foglio 19, Particella 205); trascritta a Venezia in data 20.04.2017 ai nn. 12702/8343; pubblico ufficiale Todeschini Premuda Lorenzo, rep./racc. nn. 73951/25589 del 23.03.2017.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **In data 23.03.2007 ai nn. 12181/2917 – IPOTECA VOLONTARIA** per euro 110.000,00, (centodiecimila virgola zero), capitale euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero) iscritta a Venezia, a garanzia di mutuo del 28.02.2007 a rogito del notaio Maiello Salvatore di Noale (VE) rep. n. 35441/8863, a favore di “Banca di credito cooperativo dell’Alta Padovana Soc. Coop. a r.l.”, con sede in Campodarsego (PD), Via Caltana n.7, c.f. 00331430280, con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, contro: [redacted] nato a Dolo (VE) il [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, [redacted] nata a Dolo (VE) il [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, gravante gli immobili costituenti il presente lotto (C.T. Comune di Dolo (VE), Foglio 19, Particella 205); *Costo di cancellazione: Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: 35,00 €;*
- **In data 16.07.2015 ai nn. 20239/3342 – IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 35.000,00, (trentacinquemila virgola zero), iscritta a Venezia, a favore di [redacted] nata a Dolo (VE) il [redacted] c.f. [redacted], in forza di Atto Giudiziario in data 06.04.2011 del Tribunale Ordinario di Venezia, rep. n. 9456/2010, ipoteca a garanzia del mantenimento in base a verbale di separazione consensuale, gravante gli immobili costituenti il presente lotto (C.T. Comune di Dolo (VE), Foglio 19, Particella 205); *Costo di cancellazione: Tassa fissa (per valori < 40.000 €): 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità:*

294,00 €;**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuno.

6.2.3 Altre trascrizioni:

- In data **16.01.2018** ai nn. **1708/1239** – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento in data 14.09.2017, rep. n.136 del Tribunale di Venezia, trascritto a Venezia. a favore di: Massa dei creditori del Fallimento

contro:

L. nato a Dolo (VE) il
relativamente ai beni indicati come "Lotto
1", "Lotto 2", "Lotto 3" e "Lotto 4" nella presente relazione, per le quote indicate.

Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €;**

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: nessuna.**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** no**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** no**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Dolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari di Dolo: Spazio Casa, Riviera Case S.r.l. e Studio Terrin Immobiliare;

Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione - Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie – Art. 41 4° comma D.P.R. 327/2001 Valevoli per l'anno 2018.

Parametro medio di zona (€/mq.) assunto per la presente stima: 5,50 €/mq per terreno agricolo.

8.3.3 Valutazione corpi:

LOTTO N.4 - TERRENO AGRICOLO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€/mq]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Terreno agricolo	8.630,00	€ 5,50	€ 47.465,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.465,00
Valore corpo			€ 47.465,00
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 47.465,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 della piena proprietà)			€ 23.732,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per vendita di una sola quota dell'immobile (valore della quota non coincidente con quota del valore)	€ 1.186,62
Riduzione del 5% per lotto intercluso	€ 1.186,62
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (35+294+294):	€ 623,00
Costi di redazione A.P.E.:	€ 0,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 2.996,24

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (23.732,50 – 2.996,24):	€ 20.736,26
<u>Valore immobile arrotondato:</u>	<u>€ 20.500,00</u>

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LOTTO N.4 - TERRENO AGRICOLO
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

La valutazione della sola quota indivisa oggetto della presente procedura è già stata portata in conto nel

punto precedente (ottavo punto del quesito), considerando la maggiore difficoltà di vendita conseguente, tale da ridurre il valore matematico della quota, pari ad 1/2 del valore intero, di un ulteriore 5%, con ulteriore riduzione del 5% legata alla caratterizzazione di lotto "intercluso".
Si ripropone pertanto il valore precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (1/2 della PIENA PROPRIETA')
LOTTO N.4: TERRENO AGRICOLO	€ 20.500,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

<u>Allegato 4.A1)</u>	Certificato residenza -
<u>Allegato 4.A2)</u>	Estratto per riassunto atto matrimonio -
<u>Allegato 4.B1)</u>	Estratto mappa catastale - Dolo, Foglio 19, Part. 205
<u>Allegato 4.B2)</u>	Visura catastale - Dolo, Foglio 19, Particella 205
<u>Allegato 4.D1)</u>	Estratto P.R.G vigente - Comune di Dolo
<u>Allegato 4.E1)</u>	Atto di provenienza - Compravendita notaio Maiello
<u>Allegato 4.F1)</u>	Documentazione fotografica
<u>Allegato 4.G1)</u>	Agenzia delle Entrate - Certificato Attribuzione codice fiscale
<u>Allegato 4.H1)</u>	Formalità pregiudizievoli - Nota di Iscrizione del 23.03.2007
<u>Allegato 4.H2)</u>	Formalità pregiudizievoli - Nota di Iscrizione del 16.07.2015
<u>Allegato 4.H3)</u>	Formalità pregiudizievoli - Nota di Trascrizione del 20.04.2017
<u>Allegato 4.H4)</u>	Formalità pregiudizievoli - Nota di Trascrizione del 16.01.2018

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento di terreni agricoli a favore di soggetti che non rivestano qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale è soggetto alle seguenti imposte:

- Imposta di registro 15 %;
- Imposta di trascrizione euro 50,00 fissa
- Imposta catastale euro 50,00 fissa
- Imposta di bollo esente

Nel caso di trasferimento a favore di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale troveranno applicazione le seguenti imposte agevolate:

- Imposta di registro euro 200,00 fissa;
- Imposta di trascrizione euro 200,00 fissa
- Imposta catastale 1%
- Imposta di bollo esente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.4	TERRENO AGRICOLO in Dolo (VE), Località Sambruson, Via Marinelle
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1/2
Identificativo catastale	Corpo TERRENO AGRICOLO: <u>Identificato al catasto Terreni</u> : foglio 19, particella 205, comune Dolo, porz. "A" qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 20 are 00 ca, reddito dominicale: € 21,05, reddito agrario: € 11,36; porz. "B" qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 66 are 30 ca, reddito dominicale: € 42,66, reddito agrario: € 30,82
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 20.500,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 20.500,00€

San Donà di Piave, 20 febbraio 2019

L'Esperto alla stima
Ing. Iunior Francesco Talon