
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.a**

contro:



N° Gen. Rep. **344/2021**

Giudice della Esecuzione: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 1 - Fabbricato a destinazione residenziale, annessi
rustici, garage e fondo di accesso.**

Esperto alla stima: geom. Luca ENZO

Codice fiscale: NZELCU67P29L736C

Studio in: Via Treportina 11/I - 30013 Cavallino-Treporti

Telefono: 0415301258

Email: geom.lucaenzo@gmail.com

Pec: luca.enzo@geopec.it



Sommario:

LOTTO 1

-Risposta primo punto del quesito	Pag. 11
-Risposta secondo punto del quesito	Pag. 11
-Risposta terzo punto del quesito	Pag. 12
-Risposta quarto punto del quesito	Pag. 14
-Risposta quinto punto del quesito	Pag. 23
-Risposta sesto punto del quesito	Pag. 25
-Risposta settimo punto del quesito	Pag. 28
-Risposta ottavo punto del quesito	Pag. 29
-Risposta nono punto del quesito	Pag. 32
-Risposta decimo punto del quesito	Pag. 32
-Risposta undicesimo punto del quesito	Pag. 32
-Risposta dodicesimo punto del quesito	Pag. 32



Riassunto Perizia

Bene: via Chiesanuova civ. 43 - Chiesanuova - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

Descrizione generica:

I cespiti sono ubicati nel comune di San Donà di Piave (VE), località Chiesanuova, in via Chiesanuova civ. 43.

Considerata la conformazione del compendio, il sottoscritto ritiene di individuare un Lotto unico indivisibile composto da:

- Fabbricato principale articolato su due piani fuori terra, strutturato su un alloggio (piano terra e piano primo) e su annessi rustici vari (piano terra);
- Corpo edilizio separato articolato su un piano terra e un piano interrato; il piano terra è destinato a annessi rustici mentre il piano interrato è destinato a garage (pertinenza dell'alloggio).
- Ampio scoperto di pertinenza sistemato a giardino e viabilità interna.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di organizzare la stima in 3 corpi funzionali che sinteticamente vengono di seguito elencati:

_Corpo A: Alloggio posto su porzione di fabbricato principale; a questo è pertinente una piscina scoperta posta nel giardino comune. L'alloggio fruisce anche di ampio locale ad uso garage posto al piano interrato del corpo edilizio separato.

_Corpo B: Annessi rustici posti in parte al piano terra del fabbricato principale ed in parte posti al piano terra del corpo edilizio separato.

_Corpo C: piccola fascia di terreno utilizzata come strada privata di accesso al compendio. Tale appezzamento risulta in comproprietà con altro frontista.

Identificativo Lotto: 1 - Fabbricato a destinazione residenziale, annessi rustici, garage e fondo di accesso.

Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3: San Dona' Di Piave (VE) frazione: Chiesanuova, via Chiesanuova civ. 43

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Don A. Giacomello 1/13, Fossalta di Piave (VE) - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Chiesanuova n. 43 - San Donà di Piave (VE) - Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sui debitori:

Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come [REDACTED]

ANNOTAZIONI: con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719/2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 29 settembre 2021 [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Gravami e Oneri



- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.a contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/11/2021 ai nn. 42868/30831;

- Descrizione onere: Sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA.
Con sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA n. 1719/2019 emessa il 16.07.2019 e depositata il 24.07.2019, a seguito del ricorso per separazione giudiziale tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], rubricato al n. 11344/15 R.G., è stata disposta l'assegnazione della casa coniugale e dei relativi arredi in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] quale genitore collocatario dei figli minori; tale sentenza non è stata appellata e risulta passata in giudicato in 10.03.2020.

Il suddetto titolo non risulta essere stato trascritto alla Agenzia del Territorio di VENEZIA servizio di pubblicità immobiliare.

Risulta inoltre essere pendente un ricorso per divorzio giudiziale, rubricato al 7107/2021 R.G. assegnato al G.I. dott.ssa BARISON nel quale si fa richiesta di conferma della assegnazione della casa coniugale in favore della signora [REDACTED] [REDACTED].

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA srl contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Concessione di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 500.000; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/07/2005 ai nn. 28839/7062

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA POLIS s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 216.492,60; Importo capitale: € 108.246,30; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/03/2010 ai nn. 10392/2190;

Note: Considerato che il costo di cancellazione andrebbe calcolato come segue: 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 e smi) e che attualmente il sottoscritto non è in possesso di tali informazioni, ritiene prudentiale determinare il costo utilizzando come base il valore finale dell'ipoteca.

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 57.614,26; Importo capitale: € 28.807,13; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/04/2015 ai nn. 10272/1543;

Note: Considerato che il costo di cancellazione andrebbe calcolato come segue: 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 e smi) e che attualmente il sottoscritto non è in possesso di tali informazioni, ritiene prudentiale determinare il costo utilizzando come base il valore finale dell'ipoteca.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOP. SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/07/2017 ai nn. 25087/4324;

Note: Considerato che il costo di cancellazione andrebbe calcolato come segue: 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 e smi) e che attualmente il sottoscritto non è in possesso di tali informazioni, ritiene prudentiale determinare il costo utilizzando come base il valore finale dell'ipoteca.

Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.: San Dona' Di Piave (VE) frazione: Chiesanuova, via Chiesanuova civ. 43.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Don A. Giacomello 1/13, Fossalta di Piave



(VE) - Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore:

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 Settembre 2021 [REDACTED] [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Chiesanuova n. 43 - San Donà di Piave (VE) - Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in [REDACTED]

Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come [REDACTED]

ANNOTAZIONI: con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 settembre 2021 [REDACTED] [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.a contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/11/2021 ai nn. 42868/30831;

Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verranno conteggiate solo una volta (vedasi Corpo A).

- Descrizione onere: **Sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA.**

Con sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA n. 1719/2019 emessa il 16.07.2019 e depositata il 24.07.2019, a seguito del ricorso per separazione giudiziale tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], rubricato al n. 11344/15 R.G., è stata disposta l'assegnazione della casa coniugale e dei relativi arredi in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] quale genitore collocatario dei figli minori; tale sentenza non è stata appellata e risulta passata in giudicato in 10.03.2020. Il suddetto titolo non risulta essere stato trascritto alla Agenzia del Territorio di VENEZIA servizio di pubblicità immobiliare.

Risulta inoltre essere pendente un ricorso per divorzio giudiziale, rubricato al 7107/2021 R.G. nel quale si fa richiesta di conferma della assegnazione della casa coniugale in favore della signora [REDACTED] [REDACTED].

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA scrl contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Concessione di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 500000; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/07/2005 ai nn. 28839/7062;

Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verranno conteggiati solo una volta (vedasi Corpo A).

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA POLIS s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 216.492,60; Importo capitale: € 108.246,30; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/03/2010 ai nn. 10392/2190;



Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verranno conteggiati solo una volta (vedasi Corpo A).

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]; Importo ipoteca: € 57.614,26; Importo capitale: € 28.807,13; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/04/2015 ai nn. 10272/1543;

Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verranno conteggiati solo una volta (vedasi Corpo A).

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOP. SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/07/2017 ai nn. 25087/4324; Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verranno conteggiati solo una volta (vedasi Corpo A).

Corpo C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453: San Dona' Di Piave (VE) frazione: Chiesanuova, via Chiesanuova civ. 43.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Don A. Giacomello 1/13, Fossalta di Piave (VE) - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Chiesanuova n. 43 - San Donà di Piave (VE) - Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED]. Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

ANNOTAZIONI: con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719/2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 29 settembre 2021 [REDACTED] [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuale comproprietario: [REDACTED] [REDACTED] - quota 1/2 - piena proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/11/2022 ai nn. 40470/28697;

- Descrizione onere: Sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA.

Con sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA n. 1719/2019 emessa il 16.07.2019 e depositata il 24.07.2019, a seguito del ricorso per separazione giudiziale tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], rubricato al n. 11344/15 R.G., è stata disposta l'assegnazione della casa coniugale e dei relativi arredi in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] quale genitore collocatario dei figli minori; tale sentenza non è stata appellata e risulta passata in giudicato in 10.03.2020. Il suddetto titolo non risulta essere stato trascritto alla Agenzia del Territorio di VENEZIA servizio di pubblicità immobiliare.



Risulta inoltre essere pendente un ricorso per divorzio giudiziale, rubricato al 7107/2021 R.G. nel quale si fa richiesta di conferma della assegnazione della casa coniugale in favore della signora [REDACTED].

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 57.614,26; Importo capitale: € 28.807,13; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/04/2015 ai nn. 10272/1543;

Valore Lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 760.000,00



Sommario:

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:



- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.



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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa:

Il sottoscritto geom. Luca ENZO, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, compiute le indagini presso gli uffici competenti e l'esame della documentazione acquisita, ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi nel sito oggetto di valutazione per verificare la legittimità edilizia dei beni.

Successivamente sono state effettuate le ricerche di mercato al fine di determinare il più probabile valore di mercato e redigere il presente documento per adempimento all'incarico conferito.

La perizia in oggetto riguarda sinteticamente un complesso edilizio composto da unità residenziale disposta su 2 piani fuori terra, da annessi agricoli su un piano fuori terra, da garage interrato e ampio scoperto pertinenziale con annessa piscina scoperta.

L'accesso carrabile e pedonale al compendio oggetto di stima avviene da via Chiesanuova attraverso il mappale 453 del fg. 67.

Beni in **San Dona' Di Piave (VE)**
Località/Frazione **Chiesanuova**
via Chiesanuova civ. 43

Lotto: 1 - Fabbricato a destinazione residenziale, annessi rustici, garage e fondo di accesso.

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████
██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████
██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in ██████████ - ██████████ - ██████████.

Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come ██████████ ██████████ ██████████.

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 settembre 2021 ██████████ ██████████ ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento



del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il compendio oggetto di valutazione è posto in un ambito periurbano-rurale situato in località Chiesanuova del comune di San Donà di Piave lungo l'alveo della Piave Vecchia. La zona è caratterizzata da modesto sviluppo edilizio e da un ambiente prevalentemente rurale. Al compendio si accede direttamente da via Chiesanuova presso il civico 43. Via Chiesanuova è la principale strada di collegamento con le località limitrofe.

Caratteristiche zona: ambito edificazione diffusa di pregio ambientale e naturalistico.

Area urbanistica: a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricolo

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave (VE).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave Vecchia.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Servizi di Trasporto Pubblico su ruote

Identificativo Corpo: A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

sito in San Dona' Di Piave (VE) frazione: Chiesanuova, via Chiesanuova civ. 43

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED].

Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come [REDACTED].

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 settembre 2021 [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]



██████████

_foglio 67, particella 468, subalterno 2, indirizzo via Chiesanuova, piano T-1, comune S.Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria A/7, classe 4, consistenza 7, superficie 215 mq. - Totale escluse aree scoperte 206 mq., rendita € 668,81.

_foglio 67, particella 468, subalterno 3, indirizzo via Chiesanuova, piano S1-T, comune S.Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 101 mq., superficie 116 mq., rendita € 333,84.

Identificativo Corpo: B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

sito in San Dona' Di Piave (VE) frazione: Chiesanuova, via Chiesanuova civ. 43

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

██████████ - Data Matrimonio: ██████████

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in ██████████ - ██████████ - ██████████.

Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come ██████████ ██████████ ██████████.

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 settembre 2021 ██████████ ██████████ ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ (C.F. ██████████) nata a ██████████ il ██████████
- diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con ██████████

██████████ (C.F. ██████████) il ██████████
diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con ██████████

_foglio 67, particella 468, subalterno 4, comune S.Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 136, superficie 164, rendita € 161,55.

Identificativo Corpo: C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453.

sito in San Dona' Di Piave (VE) frazione: Chiesanuova, via Chiesanuova civ. 43.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████



██████████) - Data Matrimonio: ██████████

- Ulteriori informazioni sul debitore: ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 SETTEMBRE 2021 ██████████ ██████████ ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuale comproprietario: ██████████ ██████████ - quota ½ - piena proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

██████████) - Data Matrimonio: ██████████

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in ██████████ - ██████████ - ██████████.

Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come ██████████ ██████████ ██████████.

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719/2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 settembre 2021 ██████████ ██████████ ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████) nata a ██████████ (EE) il ██████████ - diritto di proprietà per 1/4 in regime comunione dei beni con ██████████

██████████ ██████████ ██████████ il ██████████

diritto di proprietà per 1/4 in regime comunione dei beni con ██████████

- ██████████ ██████████ - diritto di proprietà ½

Comune di S.Donà di Piave, foglio 67, particella 453, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 2,36, reddito agrario: € 1,18.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 89/2005 del 31.05.2005

Intestazione: varie

Per lavori: Ristrutturazione con demolizione e successiva ricostruzione in diverso sedime di un edificio ad uso residenziale ed annessi agricoli in zona agricola.

Abitabilità/agibilità in data 28/02/2007 al n. di prot. 3302/ Pratica 89 del 31.05.2005

NOTE: - Variante intestazione in data 23.11.2005 prot. 49030. - Successiva variante al permesso di costruire prot. 36094 - Arch. 628 del 08.09.2006 - prat. 89/2005, data rilascio 16.01.2007.

Dati precedenti relativi ai Corpi: A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Numero pratica: Prot. 18423 del 13.05.2011 - P.d.C. per opere edilizie e sanatoria n.

Pag. 14 di 34

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.venezia.it



38/2012 del 26.03.2012

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Per lavori: Demolizione volumi abusivi - Ampliamento ai sensi L.R.14/2009

NOTE: Pratica edilizia decaduta.

Dati precedenti relativi ai Corpi: A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

NOTE: Considerato che gli atti legittimanti sono i medesimi del Corpo A, al fine di ridurre le ripetitività, la descrizione delle suddette pratiche edilizie vengono riportate nel solo Corpo A.

Dati precedenti relativi ai Corpi: B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per una maggior semplificazione e per ridurre le ripetitività, le verifiche di regolarità e tutti i costi di adeguamento e di regolarizzazione dei Corpi A,B,C vengono riportati nel solo presente Corpo A.

Rispetto agli atti abilitativi recuperati presso l'Archivio del comune di San Donà di Piave e a seguito dell'esito dei sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate delle difformità.

Considerata la dimensione del compendio e la morfologia e complessità dei fabbricati, in questa sede ci si sofferma sulle difformità di maggiore evidenza:

Corpo A

Modifiche:

- 1) realizzazione di corpo edilizio sul fronte nord-est del fabbricato, adibito a cucina. Il vano originariamente destinato a cucina attualmente è utilizzato come zona pranzo. Per il corpo edilizio in ampliamento, il comune di San Donà di Piave ha emanato ordinanza di demolizione in data 27.03.2007 prot. 16275. Successivamente la ditta ha presentato domanda di P.d.C. per demolizione del volume abusivo e contestuale ampliamento ai sensi della L.R. 14/2009. Tale pratica ha ottenuto parere favorevole ed è stato rilasciato il relativo P.d.C. n. 38/2012. I lavori di demolizione/ampliamento non sono mai stati eseguiti; di conseguenza, il P.d.C. suddetto è decaduto e permane l'abusività del corpo edilizio;
- 2) costruzione di una terrazza a vasca di circa 25 mq. a servizio della camera principale a piano primo fronte Ovest. La terrazza è stata ricavata modificando parte della copertura degli annessi rustici collegati con l'alloggio. Per accedere alla terrazza è stata trasformata una finestra della camera in porta finestra;
- 3) modifica del solaio di soffittatura nei vani al piano primo. Invece di un solaio piano orizzontale con soprastante copertura su muretti e tavelloni è stato realizzato direttamente un solaio inclinato di copertura con orditura in legno. Si riscontra quindi un aumento della volumetria legittimata;
- 4) apertura di collegamento tra il sottotetto (volume tecnico) soprastante la cucina e la camera adiacente; in tale vano è stato realizzato anche un lucernario a filo falda di copertura. Ne deriva un aumento volumetrico;
- 5) modifiche ai percorsi e alle pavimentazioni esterne rispetto a quanto si è potuto riscontrare dagli atti abilitativi;
- 6) modifica del vano scala al piano terra con mancata realizzazione di pareti di confinamento laterale;
- 7) lievi modifiche nelle misure della sagoma esterna e dei vani interni, che in questa fase possono essere considerate nelle tolleranze di legge;
- 8) lievi modifiche ad alcune forometrie di facciata;
- 9) relativamente agli ingressi carrabile e perdonale si specifica che la loro rappresentazione nelle planimetrie relative alle sistemazioni esterne risulta essere



poco definita. E' stata comunque riscontrata la presenza di un cancelletto pedonale sul confine sud frontestrada, non previsto in progetto.

Corpo B

Modifiche:

lievi modifiche nelle misure della sagoma esterna e dei vani interni, che in questa fase possono essere considerate nelle tolleranze di legge;

Corpo C

Modifiche:

realizzazione di pavimentazione in betonelle su tutta l'area della strada privata di ingresso.

Regolarizzabili mediante:

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata, in merito alle irregolarità sopra indicate sembra possibile procedere nei seguenti modi:

Riferimento Corpo A

1. _il corpo edilizio in ampliamento non appare attualmente regolarizzabile e quindi deve essere demolito con ripristino dello stato assentito; la cucina va riportata ove previsto da progetto;
2. _La terrazza a vasca non appare attualmente regolarizzabile e quindi deve essere demolita prevedendo il ripristino della copertura a due falde come da stato assentito;
3. _Ripristino dei volumi legittimati mediante realizzazione di soffittature strutturali ove necessarie;
4. _Ripristino della parete divisoria demolita;

dal 5 al 9. _Appaiono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia ed accertamento di compatibilità paesaggistica (il cui esito dipenderà dal parere dei BB.AA. ove previsto). Per le opere di cui al punto 5 dovrà essere accertata la necessità di verificare la compatibilità idraulica.

Riferimento Corpo C

Anche queste, come il punto 9 del Corpo A, appaiono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia ed accertamento di compatibilità paesaggistica (il cui esito dipenderà dal parere dei BB.AA. ove previsto). Per le tali opere dovrà essere accertata la necessità di verificare la compatibilità idraulica.

Comunque, data la particolarità e complessità del caso in oggetto, si evidenzia che una valutazione precisa sulla regolarizzazione delle difformità e sulle opere di ripristino potrà essere determinata solamente sulla base di uno o più progetti di intervento concordati con l'ufficio tecnico comunale, fermo restando che comunque saranno necessari i pareri di vari enti preposti (in particolare della Soprintendenza ai BB.AA di Venezia). Pertanto, in questa sede si dà una valutazione cautelativa e di massima, definita a seguito di incontri con i tecnici comunali.

Per gli impianti tecnologici esistenti, ivi incluso l'impianto fognario, saranno necessarie le verifiche di conformità e il conseguente rilascio di dichiarazione di collaudo o di rispondenza da parte di tecnico abilitato; in questa sede il sottoscritto non è in grado di valutare la conformità degli impianti stessi alle norme vigenti e ai progetti depositati.

Per quanto sopra evidenziato, non si è in grado di stabilire se dopo le pratiche per il ripristino/sanatoria/adequamenti sia necessario l'ottenimento di una nuova Abitabilità. Qualora necessario, andrà risolto contestualmente alle pratiche sopracitate. In questa sede, pertanto, il sottoscritto non può indicare quali siano gli atti occorrenti, il dettaglio



delle opere di adeguamento e i relativi costi necessari per l'eventuale ottenimento della nuova Abitabilità.

Anche se non quantificabili in modo preciso, le pratiche per sanatoria difformità, le pratiche per opere di ripristino, gli accertamenti di compatibilità paesaggistica, le spese amministrative, e gli aggiornamenti catastali ed eventuale direzione lavori, vengono stimati prudenzialmente in: Euro 10.000.= (compresi oneri di fatturazione).

Le opere di demolizione, adeguamento e ripristino in questa sede non sono definibili in modo preciso e puntuale. Qui ne dà una quantificazione indicativa e sommaria, stimata prudenzialmente in un ammontare complessivo di Euro 100.000,00 (compresi oneri di fatturazione).

Oneri Totali: € 110.000,00

Note: Da quanto si è potuto comprendere dall'esame della documentazione legittimante, lo stato assentito del compendio edilizio comprende degli annessi agricoli che erano stati dichiarati funzionali ad un fondo rustico.

Lo stato attuale del compendio invece non appare più collegato ad alcun fondo rustico. Quindi, in caso di vendita futura del compendio, l'acquirente dovrà verificare se egli debba essere assoggettato ad eventuale pagamento integrativo di oneri concessori edilizi per gli annessi rustici.

Dati precedenti relativi ai Corpi: A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Dati precedenti relativi ai Corpi: B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

Dati precedenti relativi ai Corpi: C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	La destinazione Urbanistica del mappale è meglio individuata nell'allegato C.D.U. ove sono riportati nel dettaglio anche i riferimenti alle N.T.O. del Piano degli Interventi e del P.A.T.

Note sulla conformità: /

Dati precedenti relativi ai Corpi: A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Dati precedenti relativi ai Corpi: B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

Dati precedenti relativi ai Corpi: C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453

Descrizione: di cui al punto A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Trattasi di alloggio posto su porzione di fabbricato principale.
L'alloggio, posto su due piani fuori terra, ha una superficie complessiva netta di circa 220 mq. E' composto al piano terra da: due portici, ingresso con scala di collegamento al piano primo, soggiorno (a tutta altezza) - pranzo e cucina; al piano primo: scala interna di collegamento, corridoio, due camere doppie, una camera singola, due bagni e un guardaroba.



Un bagno ed il guardaroba sono a servizio della camera padronale. Una delle due camere doppie è stata ampliata con una porzione di sottotetto; all'altra camera doppia è stata aggiunta una ampia terrazza a vasca ricavata dal sottotetto.

L'unità ha collegamenti interni con la parte ad annessi rustici. L'alloggio fruisce anche di ampio locale ad uso garage (vedi accessori) posto al piano interrato del corpo edilizio separato. L'unità è inoltre dotata di piscina scoperta di mq. 80 circa nel giardino pertinenziale comune (superficie complessiva desunta pari a circa 2900 mq.), nonché di altre parti comuni oltre alle parti comuni di legge.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore:

ANNOTAZIONI: con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 settembre 2021 [REDACTED] [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore:

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il matrimonio è stato contratto in [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Si evidenzia che in alcuni documenti (es. atti notarili e catastali) la debitrice viene identificata come [REDACTED]

ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019, pubbl. il 24.07.2019, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 29 SETTEMBRE 2021 [REDACTED] [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA (R.G. 7107/2021) per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43;

ha un'altezza utile interna di circa m.: variabile

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso risulta essere in ottime condizioni generali. Il grado delle finiture interne ed esterne è superiore allo standard medio attuale e può essere definito di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde inclinate con rivestimento in tegole .

materiale: orditura in legno a vista condizioni: ottime



Solai	tipologia: latero-cemento
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. e muratura
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: ottime Note: Presenza di cancello pedonale con analoghe caratteristiche del carrabile.
Infissi esterni	tipologia: a singolo o doppio battente vetrato. materiale: p.v.c. e/o alluminio materiale protezione: sistema ad oscuri condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni e pilastri in cls armato coibentazione: Presenza di pareti esterne coibentate a cappotto. rivestimento: intonaco tinteggiato. condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: varie condizioni: buone Note: Lastre di pietra a forma regolare/piastrelle ceramiche da esterni.
Pavim. Interna	materiale: vario genere Note: Piano Terra - lastre in marmo a forma regolare; Piano Primo - parquet.
Portone di ingresso	tipologia: ante battenti materiale: telaio metallico con impiallacciatura legno + vetro condizioni: ottime
Rivestimento interni	ubicazione: bagni materiale: rivestimento in lastre di marmo con decori. condizioni: ottime Note: Le altre pareti sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni sono ottime. La scala di collegamento tra Piano Terra e Primo ha rivestimento in legno.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata conformità: Da verificare Note: L'impianto è dotato di interruttore magnetotermico.
Fognatura	conformità: da verificare Note: Il fabbricato è dotato di un impianto esterno di smaltimento per sub-irrigazione dei reflui fognari ma non si è potuto verificarne il sistema di funzionamento.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale Note: Non è chiaro il percorso di adduzione dal contatore.



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **a pavimento e termosifoni nei bagni**. conformità: **da verificare**
 Note: Non si è potuto verificarne la conformità alle norme e al progetto depositato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito facendo riferimento al D.P.R. n. 138 del 1998 - Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici legittimanti l'immobile escludendo quindi l'ampliamento della cucina e del sottotetto e la terrazza a vasca in quanto difformità non regolarizzabili da ripristinare come da stato assentito.

Considerato che comunque trattasi di Lotto unico, per semplificazione, la valorizzazione del giardino pertinenziale ai rispettivi Corpi A e B, viene riportato solamente nel Corpo A.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio	sup lorda di pavimento	0	205,00	1,00	205,00	€ 1.700,00
Scoperto pertinenziale.	superf. esterna lorda	0	2.900,00	1,00	2.900,00	€ 50,00
Porticati	sup lorda di pavimento	0	38,00	0,60	22,80	€ 1.700,00

Accessori:

A - Alloggio e garage - Fg.67,Sviluppa una superficie complessiva di 101,40 mq.
 Mapp.468 sub. 2 e 3. Valore a corpo: **€. 95.000.**
 1. Garage

Note: Il garage (sub. 3), composto da un unico vano, è posto al piano interrato del corpo edilizio separato. Ad esso si accede da rampa carrabile esterna e da scala interna. Internamente risulta essere pavimentato, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Presenta segni di infiltrazioni di acqua sul soffitto.

Descrizione: di cui al punto B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

Trattasi di annessi rustici composti da più locali, su una porzione del piano terra del fabbricato principale.

Gli annessi suddetti hanno una superficie di circa 107 mq.

Sono composti da: cantina, wc. con anti, tre magazzini agricoli, disimpegno e porticato.

Gli annessi hanno collegamenti interni con la parte residenziale.

Al piano terra del corpo edilizio separato sono inoltre presenti un ricovero mezzi agricoli e un deposito agricolo per una ulteriore superficie di circa 44 mq.

Gli annessi godono di giardino e viabilità comuni oltre alle parti comuni di legge.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

[redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore:

ANNOTAZIONI: con provvedimento del Tribunale di VENEZIA n. 1719 / 2019 in data 16.07.2019,



Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni e pilatri in cls armato coibentazione: Presenza di pareti esterne coibentate a cappotto. rivestimento: intonaco tinteggiato. condizioni: discrete.
Pavim. Interna	materiale: vario genere Note: Piano Terra - lastre in marmo a forma regolare.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in lastre di marmo con decori. condizioni: ottime Note: Le altre pareti sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni sono ottime.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata conformità: Da verificare Note: L'impianto è dotato di interruttore magnetotermico.
Fognatura	conformità: da verificare Note: Il fabbricato è dotato di un impianto esterno di smaltimento per sub-irrigazione dei reflui fognari ma non si è potuto verificarne il sistema di funzionamento.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale Note: Non è chiaro il percorso di adduzione dal contatore.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: a pavimento e termosifoni nei bagni. conformità: da verificare Note: Non si è potuto verificarne la conformità alle norme e al progetto depositato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito facendo riferimento al D.P.R. n. 138 del 1998 - Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici legittimanti l'immobile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Annessi Rustici	sup lorda di pavimento	0	168,00	0,80	134,40	€ 1.700,00
Porticati	sup lorda di pavimento	0	21,00	0,60	12,60	€ 1.700,00

Descrizione: di cui al punto C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453

Trattasi di piccola fascia di terreno complanare collegata direttamente a via Chiesanuova, utilizzata come strada privata di accesso al compendio oggetto di stima e anche ad altra proprietà confinante.

Tale appezzamento è in comproprietà con l'altra proprietà confinante. Il terreno risulta



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Sergio VIANELLO, in data 24/06/2005, ai nn. 5804/2972; trascritto a VENEZIA, in data 05/07/2005, ai nn. 28838/17024.

Note: Si evidenzia che, diversamente da certificazione anagrafica del comune di San Donà di Piave, l'atto di compravendita riporta per la sig.ra [REDACTED] in aggiunta al nome [REDACTED] anche [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 24/06/2005.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro maria DE MEZZO, in data 21/01/1987, ai nn. 115061; trascritto a VENEZIA, in data 02/02/1987, ai nn. 2653/2115.

Note: L'Atto riguarda l'acquisto di diritti 27/112 di nuda proprietà e 112/112 di Usufrutto, che per essere già per 85/112 di piena proprietà del sig. [REDACTED] divengono così di sua proprietà per 197/224 e di proprietà della sig.ra [REDACTED] per 27/224. Trattasi degli immobili riportati in NCEU a fg. 67 part. 95 sub. 2,3,4, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. 1/2; [REDACTED] prop. 1/2. dal 24/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Sergio VIANELLO, in data 24/06/2005, ai nn. 5804/2972; trascritto a VENEZIA, in data 05/07/2005, ai nn. 28838/17024.

Note: Si evidenzia che, diversamente da certificazione anagrafica del comune di San Donà di Piave, l'atto di compravendita riporta per la sig.ra [REDACTED] in aggiunta al nome [REDACTED] anche [REDACTED].

Dati precedenti relativi al Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED] prop. 1/2.

In forza di Atto di rettifica - a rogito di Notaio Angelo Sergio VIANELLO, in data 15/12/2006, ai nn. 7490; trascritto a VENEZIA, in data 15/01/2007, ai nn. 1947/1206.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 24/06/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro maria DE MEZZO, in data 21/01/1987, ai nn. 115061; trascritto a VENEZIA, in data 02/02/1987, ai nn. 2653/2115.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. 1/2; [REDACTED] prop. 1/2. dal 24/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Sergio VIANELLO, in data 24/06/2005, ai nn. 5804/2972; trascritto a VENEZIA, in data 05/07/2005, ai nn. 28838/17024.

Note: Si evidenzia che, diversamente da certificazione anagrafica del comune di San Donà di Piave, l'atto di compravendita riporta per la sig.ra [REDACTED] in aggiunta al nome [REDACTED] anche [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. 1/4 [REDACTED] prop. 1/4 [REDACTED] prop. 1/4 MARCON Alessandro prop. 1/4 dal 08/11/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Sergio VIANELLO, in data 08/11/2007, ai nn. 8678; trascritto a VENEZIA, in data 22/11/2007, ai nn. 47491/26796.

Dati precedenti relativi al Corpo C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453

Identificativo Corpo: A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.
sito in San Dona' Di Piave (VE), via Chiesanuova civ. 43

Occupato da esecutata in qualità di comproprietaria e figli in virtù di sentenza non



trascritta.

Note: Alla luce delle formalità di cui al punto 6 (altre limitazioni - assegnazione casa coniugale), il sottoscritto C.T.U., anche in considerazione della mancata trascrizione della sentenza che dispone l'assegnazione della casa coniugale, non è in grado di stabilire se l'immobile deve essere considerato libero da persone o occupato con titolo. In questa fase, il sottoscritto ritiene di valutare il LOTTO oggetto di esecuzione come libero da vincoli anche se risulta essere occupato dall'esecutata con i figli.

Identificativo Corpo: B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.
sito in San Dona' Di Piave (VE), via Chiesanuova civ. 43.

Occupato da esecutata in qualità di comproprietaria e figli in virtù di sentenza non trascritta.

Note: Alla luce delle formalità di cui al punto 6 (altre limitazioni - assegnazione casa coniugale), il sottoscritto C.T.U., in considerazione della mancata trascrizione della sentenza che dispone l'assegnazione della casa coniugale, e in considerazione che la stessa casa coniugale costituisce Lotto unico con gli altri cespiti, non è in grado di stabilire se l'immobile deve essere considerato libero da persone o occupato con titolo. In questa fase, il sottoscritto ritiene di valutare il LOTTO oggetto di esecuzione come libero da vincoli anche se risulta essere occupato dall'esecutata con i figli.

Identificativo Corpo: C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453
sito in San Dona' Di Piave (VE), via Chiesanuova civ. 43

Occupato da esecutata in qualità di comproprietaria e figli in virtù di sentenza non trascritta.

Note: Alla luce delle formalità di cui al punto 6 (altre limitazioni - assegnazione casa coniugale), il sottoscritto C.T.U., in considerazione della mancata trascrizione della sentenza che dispone l'assegnazione della casa coniugale, e in considerazione che la stessa casa coniugale costituisce Lotto unico con gli altri cespiti, non è in grado di stabilire se l'immobile deve essere considerato libero da persone o occupato con titolo. In questa fase, il sottoscritto ritiene di valutare il LOTTO oggetto di esecuzione come libero da vincoli anche se risulta essere occupato dall'esecutata con i figli.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: /

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA.

Con sentenza di separazione giudiziale del tribunale di VENEZIA n. 1719/2019 emessa il 16.07.2019 e depositata il 24.07.2019, a seguito del ricorso per separazione giudiziale tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], rubricato al n. 11344/15 R.G., è stata disposta l'assegnazione della casa coniugale e dei relativi arredi in favore della signora [REDACTED] quale genitore collocatario dei figli minori; tale sentenza non è stata appellata e risulta passata in giudicato in 10.03.2020.

Il suddetto titolo non risulta essere stato trascritto alla Agenzia del Territorio di



VENEZIA servizio di pubblicità immobiliare.

Risulta inoltre essere pendente un ricorso per divorzio giudiziale, rubricato al 7107/2021 R.G. nel quale si fa richiesta di conferma della assegnazione della casa coniugale in favore della signora [REDACTED]

Dati precedenti relativi al Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Dati precedenti relativi al Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

Dati precedenti relativi al Corpo C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA srl contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000; Importo capitale: € 500.000 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/07/2005 ai nn. 28839/7062
Dati precedenti relativi al Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA POLIS s.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 216.492,60; Importo capitale: € 108.246,30 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/03/2010 ai nn. 10392/2190;
Note: Considerato che il costo di cancellazione andrebbe calcolato come segue: 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 e smi) e che attualmente il sottoscritto non è in possesso di tali informazioni, ritiene prudentiale determinare il costo utilizzando come base il valore finale dell'ipoteca.
Dati precedenti relativi al Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 57.614,26; Importo capitale: € 28.807,13 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/04/2015 ai nn. 10272/1543;
Note: Considerato che il costo di cancellazione andrebbe calcolato come segue: 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 e smi) e che attualmente il sottoscritto non è in possesso di tali informazioni, ritiene prudentiale determinare il costo utilizzando come base il valore finale dell'ipoteca.
Dati precedenti relativi al Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOP. SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo. ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/07/2017 ai nn. 25087/4324 ; Note: Considerato che il costo di cancellazione andrebbe calcolato come segue: 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 e smi) e che attualmente il sottoscritto non è in possesso di tali informazioni, ritiene prudentiale determinare il costo utilizzando come base il valore finale dell'ipoteca.
Dati precedenti relativi al Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.



- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA srl contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000; Importo capitale: € 500.000 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/07/2005 ai nn. 28839/7062; Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verrà conteggiata solo una volta (vedasi Corpo A).
Dati precedenti relativi al **Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4. -**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA POLIS s.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 216.492,60; Importo capitale: € 108.246,30 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/03/2010 ai nn. 10392/2190; Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verrà conteggiata solo una volta (vedasi Corpo A).
Dati precedenti relativi al **Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4. -**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 57.614,26; Importo capitale: € 28.807,13 ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/04/2015 ai nn. 10272/1543; Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verrà conteggiata solo una volta (vedasi Corpo A).
Dati precedenti relativi al **Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4. -**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOP. SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo. Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/07/2017 ai nn. 25087/4324; Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verrà conteggiata solo una volta (vedasi Corpo A).
Dati precedenti relativi ai **Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4. -**

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 57.614,26; Importo capitale: € 28.807,13; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 17/04/2015 ai nn. 10272/1543; Note: Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verrà conteggiata solo una volta (vedasi Corpo A).
Dati precedenti relativi ai **Corpo C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453**

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.a contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/11/2021 ai nn. 42868/30831;

Dati precedenti relativi al **Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2.**

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.a contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/11/2021 ai nn. 42868/30831;

Trattasi di Lotto Unico, pertanto i costi di cancellazione della formalità pregiudizievole verrà conteggiata solo una volta (vedasi Corpo A).

Dati precedenti relativi al **Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.**

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.a contro [REDACTED] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/11/2022 ai nn. 40470/28697;

Dati precedenti relativi al **Corpo C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453.**

6.2.3 Altre trascrizioni: /



6.2.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.3 Misure Penali: /

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:

**Identificativo Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.
sito in San Dona' Di Piave (VE), via Chiesanuova civ. 43**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Caso non previsto.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO; l'immobile risulta essere adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

**Identificativo corpo: B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.
sito in San Dona' Di Piave (VE), via Chiesanuova civ. 43**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Caso non previsto.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO; l'immobile risulta essere adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

**Identificativo corpo: C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453
sito in San Dona' Di Piave (VE), via Chiesanuova civ. 43**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Caso non previsto.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /



Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo, indagini sui valori della zona interessata tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche e dello stato di manutenzione e conservazione. Considerate inoltre le caratteristiche dimensionali e qualitative dei beni (rilevanti dimensioni e classe economica), le consistenze vendibili e il particolare contesto paesaggistico.

Il valore unitario che segue costituisce l'espressione sintetica delle indagini di mercato effettuate accedendo sia a fonti di informazione dirette, quali agenzie immobiliari e studi professionali, sia a fonti informative indirette ed in particolare l'O.M.I – servizi tecnici erariali dell' Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Ufficio tecnico di San Donà di Piave;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Altre fonti di informazione: Siti di vendite immobiliari e/o aste giudiziarie.

8.3 Valutazione corpi:**A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.. Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 532.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	205,00	€ 1.700,00	€ 348.500,00
Giardino pertinen- ziale con piscina.	2.900,00	€ 50,00	€ 145.000,00
Porticati	22,80	€ 1.700,00	€ 38.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 532.260,00

Valore Accessori € 95.000,00

Valore complessivo intero € 627.260,00

Valore complessivo diritto e quota € 627.260,00

Valore di stima € 0,00

B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 249.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Annessi Rustici	134,40	€ 1.700,00	€ 228.480,00
Porticati	12,60	€ 1.700,00	€ 21.420,00



--	--	--	--

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 249.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 249.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00
Valore di stima	€ 0,00

C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453.

Stima sintetica a vista dell' intero corpo € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 14.000,00
Valore Corpo	€ 14.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.000,00
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.		€ 627.260,00	
B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.		€ 249.900,00	
C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453 - Valore quote		€ 7.000,00	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale -	€ 110.000,00



opere edilizie di adeguamento:

Arrotondamento € 60,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene di non considerare il Lotto divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.176,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 382,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 12.039,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento -	€ 294,00

B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	Vedasi Corpo A
Iscrizione di ipoteca - Legale	Vedasi Corpo A
Iscrizione di ipoteca - Legale	Vedasi Corpo A
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	Vedasi Corpo A
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento -	Vedasi Corpo A

C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Legale	Vedasi Corpo A
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento -	€ 294,00
Altra limitazione	-----

Totale costi di cancellazione: € 14.220,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 760.000,00



8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica Qualora necessario, si stima un costo per la redazione del classamento energetico pari ad Euro 400,00 (oneri fiscali inclusi).

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453	€ 7.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene di non considerare il Lotto divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

1_10_Certif. Residenza + Matrimonio

2_10_Estratto di mappa

3_10_Visura catastale

4_10_Elab. planim + Elenco subalterni

5_10_Schede catastali

6_10_Atto proprietà

7_10_Atti edilizi

8_10_Certificato Destinazione Urbanistica

9_10_Sentenza n. 1719/19

10_10_Doc. fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Il sottoscritto non è in grado di stabilire se gli immobili saranno soggetti ad imposta di registro o considerati beni strumentali.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Fabbricato a destinazione residenziale, annessi rustici, garage e fondo di accesso.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3.: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4.: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo C - Appezzamento di terreno - Fg.67, Mapp.453: 1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà.</p>



<p>Identificativo catastale</p>	<p>Corpo A - Alloggio e garage - Fg.67, Mapp.468 sub. 2 e 3: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; _foglio 67, particella 468, subalterno 2, indirizzo via Chiesanuova, piano T-1, comune S.Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria A/7, classe 4, consistenza 7, superficie 215 mq.- Totale escluse aree scoperte 206 mq., rendita € 668,81.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; _foglio 67, particella 468, subalterno 3, indirizzo via Chiesanuova, piano S1-T, comune S.Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 101 mq., superficie 116 mq., rendita € 333,84</p> <p>Corpo B - Annessi rustici - Fg.67, Mapp.468 sub. 4: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; _foglio 67, particella 468, subalterno 4, comune S.Donà di Piave, sezione censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 136, superficie 164, rendita € 161,55</p> <p>Corpo C - Appezamento di terreno - Fg.67, Mapp.453: Identificato al catasto Terreni: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - diritto di proprietà per 1/4 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/4 in regime comunione dei beni con [REDACTED]; _comune di S.Donà di Piave, foglio 67, particella 453, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 190, reddito dominicale: €</p>
---------------------------------	---



	2,36, reddito agrario: € 1,18.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 760.000,00.

Data generazione:
15-03-2023

firmato digitalmente
L'esperto alla stima
geom. Luca ENZO

