

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AMCO - Asset management Company S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **403/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2020 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotti 001 - Abitazione Piano Terra,**  
**002 - Abitazione Piano Primo,**  
**003 - Capannone**

**Esperto alla stima:** Geom. Emilio Matteazzi  
**Codice fiscale:** MTTMLE59B13C388H  
**Studio in:** Via Levantina 41 - 30016 Jesolo lido  
**Telefono:** 042192869  
**Fax:** 042192869  
**Email:** studio.matteazzi@libero.it  
**Pec:** emilio.matteazzi@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Sant'Elena n° 57 - 58 - San Elena - Torre Di Mosto (VE) - 30020

**Descrizione generica:** Trattasi di due appartamenti residenziali posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo dello stesso immobile e di un capannone.

**Identificativo Lotto:** 001 - Abitazione Piano Terra

**Corpo Appartamento Piano terra sub. 3:** Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: San Elena, Via San Elena n° 57

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 486.000,00;

A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 26/01/2011 ai nn. 2764/1939;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4648/785; **(Allegato n° 12)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 2.524,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di NOVAEDIL S.r.l. contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00;

A rogito di Atto giudiziario tribunale di Padova in data 25/10/2013 ai nn. 4797/2013;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2013 ai nn. 29281/4310; **(Allegato n° 13)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 444,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000;

A rogito di Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 12/04/2016 ai nn. 3398/2016;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11266/1892; **(Allegato n° 14)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 1.788,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Pignoramento a favore di Flaminia SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili,

iscritto/trascritto a Venezia in data 28/11/2019 ai nn. 39704/27388; **(Allegato n° 15)**

Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Descrizione onere:

Annotazione a Iscrizione. Surrogazione ex art. 1202 C.C. per volontà del debitore;

A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2013 ai nn. 118/81; scritto/trascritto a Venezia in data 11/12/2013 ai nn. 32460/5120;

Formalità di riferimento Iscrizione, numero di registro particolare 785 del 09-02-2011. **(Allegato n° 16)**

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€93.470,00**

cui si trova:

**Identificativo Lotto:** 002 - Abitazione Piano Primo

**Corpo Appartamento Piano primo sub. 4:** Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: San Elena, Via San Elena n° 58

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]  
[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]  
[REDACTED]

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED];

Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 486.000,00;

A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 26/01/2011 ai nn. 2764/1939;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4648/785; **(Allegato n° 12)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 2.524,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di NOVAEDIL S.r.l. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00;

A rogito di Atto giudiziario tribunale di Padova in data 25/10/2013 ai nn. 4797/2013;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2013 ai nn. 29281/4310; **(Allegato n° 13)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 444,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000;

A rogito di Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 12/04/2016 ai nn. 3398/2016;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11266/1892; **(Allegato n° 14)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 1.788,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Pignoramento a favore di Flaminia SPV S.r.l. contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili,

iscritto/trascritto a Venezia in data 28/11/2019 ai nn. 39704/27388; **(Allegato n° 15)**

Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Descrizione onere:

Annotazione a Iscrizione. Surrogazione ex art. 1202 C.C. per volontà del debitore;

A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2013 ai nn. 118/81; scritto/trascritto a Venezia in data 11/12/2013 ai nn. 32460/5120;

Formalità di riferimento Iscrizione, numero di registro particolare 785 del 09-02-2011. **(Allegato n° 16)**

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€97.380,00**

cui si trova:

**Identificativo Lotto:** 003 - Capannone

**Corpo Capannone Agricolo:** Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: San Elena, Via San Elena n° 58

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni contro ██████████

Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 486.000,00;

A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 26/01/2011 ai nn. 2764/1939;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4648/785; **(Allegato n° 12)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 2.524,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di NOVAEDIL S.r.l. contro ██████████;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00;

A rogito di Atto giudiziario tribunale di Padova in data 25/10/2013 ai nn. 4797/2013;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2013 ai nn. 29281/4310; **(Allegato n° 13)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 444,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro ██████████

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000;

A rogito di Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 12/04/2016 ai nn. 3398/2016;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11266/1892; **(Allegato n° 14)**

Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 1.788,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Pignoramento a favore di Flaminia SPV S.r.l. contro ██████████

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili,

iscritto/trascritto a Venezia in data 28/11/2019 ai nn. 39704/27388; **(Allegato n° 15)**

Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Descrizione onere:

Annotazione a Iscrizione. Surrogazione ex art. 1202 C.C. per volontà del debitore;

A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2013 ai nn. 118/81; scritto/trascritto a Venezia in data 11/12/2013 ai nn. 32460/5120;

Formalità di riferimento Iscrizione, numero di registro particolare 785 del 09-02-2011. **(Allegato n° 16)**

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€285.080,00**

cui si trova:

## Sommarario

		<b>LOTTO</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Quesito 1	Documentazione	Pag.	11	21	32
Quesito 2	Generalità Esecutati	Pag.	11	21	32
Quesito 3	Individuazione dei beni con riferimenti Catastali	Pag.	11	21	32
Quesito 4	Regolarità Urbanistica – Opere Abusive - Sanabilità	Pag.	12	22	33
Quesito 5	Stato di Possesso	Pag.	16	26	37
Quesito 6	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag.	16	26	38
Quesito 7	Spese di gestione e manutenzione	Pag.	18	28	39
Quesito 8	Valutazione – descrizione analitica di ciascun bene	Pag.	18	28	39
Quesito 9	Quota indivisa	Pag.	19	30	41
Quesito 10	Elenco allegati	Pag.	20	30	41
Quesito 11	I.V.A. ed Imposta di Registro	Pag.	20	30	42
Quesito 12	Schema identificativo	Pag.	20	30	42

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

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

**Quesiti**

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

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed 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 ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Torre Di Mosto (VE)**  
Località/Frazione **San Elena**  
Via Sant'Elena n° 57 - 58

### Lotto: 001 - Abitazione Piano Terra

#### 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: ██████████

Regime Patrimoniale: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

██████████ (Allegato n° 1)

##### Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████

Regime Patrimoniale: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

██████████ (Allegato n° 2)

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è situato in zona agricola posta fuori dal centro urbano.

**Caratteristiche zona:** Residenziale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** /

**Importanti centri limitrofi:** San Donà di Piave - Santo Stino di Livenza.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostadale A4 a Santo Stino di Livenza 5 km circa, Servizio Bus centro a Torre di Mosto circa 2 Km

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano terra sub. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: San Elena, Via San Elena n° 57

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████  
- Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████  
- Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ prop. 1/2, ██████████ prop. 1/2,

Foglio 9, particella 45, subalterno 3, indirizzo Via S. Elena n° 72, piano T, Comune Torre di Mosto, categoria A/3, classe 4°, consistenza 6,5 vani, superficie Mq 117,00, rendita € 288,70

**(Allegato n° 3)**

Ulteriori informazioni: N.B. Il numero civico risulta modificato, quello attuale è il n° 57

Confini: a SUD con Mp. 48 Sub. 2 (caldaia comune), i rimanenti lati con Mp. 48 Sub. 1(scoperto comune) **(Allegato n° 4)**.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita di aggiornamento di scheda planimetrica per modifiche interne, nonché di aggiornamento dell'elaborato planimetrico perchè la caldaia (Sub. 2), non è più locale comune ma ad uso esclusivo del Sub. 3.

Regularizzabili mediante: Procedura DOCFA

Nuova Scheda Planimetrica: € 300,00

Nuovo Elaborato Planimetrico, Quota Parte di 1/2: € 100,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED] **(Allegato n° 5)**  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Nuova costruzione urbana  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data al n. di prot. 30/1963  
 Rilascio in data 03/01/1964 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 24/05/1965 al n. di prot. **(Allegato n° 6)**

Numero pratica: 70/1974 **(Allegato n° 7)**  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Sistemazione esterna di fabbricato  
 Oggetto: Modifiche  
 Rilascio in data 02/10/1974 al n. di prot. 3670

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di tramezza interna tra cucina e soggiorno trasformando i due vani in un unico vano e variazioni architettoniche, sarà possibile effettuare la sanatoria con presentazione di SCIA  
 Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria  
 Sanzione: € 516,00  
 Progetto edilizio (la somma si intende più accessori): € 1.000,00  
 Oneri Totali: **€ 1.516,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	Zona E - Agricola
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	La Zona E Agricola è suddivisa nelle sottozone E2, E3 destinate all'esercizio della attività agricola e sottozona E4 "nucleo urbano in area agricola". Sono comprese nella Zona agricola le fasce di rispetto stradale, dei corsi d'acqua, da elettrodotto; sono pure comprese le Zone di tutela delle aree ad interesse archeologico e del parco a campagna sulle anse del Livenza. Le Zone E, suddivise nelle varie sottozone, sono normate da apposite N.T.A. . La variante parziale alle Zone E è

	<p>stata redatta in ossequio alla L.R. 24/85 ed approvata con D.G.R. n° 115 in data 19 Gennaio 1994. A integrazione e completamento della variante suddetta con l'allegato n° 5 alle presenti N.T.A. si disciplinano gli interventi consentiti di cui all'art. 2.3 lettera h e successivo 2.3-6 delle N.T.A. della variante alle Zone E, che vengono definiti puntualmente per gli edifici "di valore storico-testimoniale" nonchè di quelli "non più utilizzati e non più funzionali con la conduzione del fondo". Gli edifici in oggetto sono stati preventivamente individuati dalle schede di censimento e analisi allegate alla variante alla Zona E di cui sopra. Le nuove destinazioni ammesse sono indicate in modo puntuale sulla Tav. 13.1 (riferimento numerico alle schede e gradi di protezione). Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso con strutture di tipo commerciale, ricettivo, terziario e produttivo dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio, di uso pubblico: 50% della superficie lorda di pavimento. Le costruzioni in Zona Agricola sono sottoposte alla osservanza delle disposizioni delle presenti N.T.A. riguardanti la normativa igienica delle costruzioni ed alle cautele da osservare nella esecuzione dei lavori di cui all'allegato n° 3 delle presenti N.T.A. . Ad integrazione dell'art. 5 "ABACO DELLEESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE" sono prescrittive le Norme di cui all'allegato n° 4 delle presenti N.T.A. attinenti i sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesaggistico.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento Piano terra sub. 3**

Trattasi di alloggio posto al piano terreno avente ingresso autonomo, posto in edificio che comprende un altro alloggio posto al piano primo (anch'esso facente parte della stessa esecuzione immobiliare distinto con lotto 2).

Allo stato attuale l'alloggio è occupato dallo stesso esecutato (Signor Rossi Bruno) e dalla coniuge. L'appartamento è così composto: ingresso, soggiorno - pranzo, disimpegno, tre camere da letto, un bagno, portico-veranda e locale caldaia; altezza interna dei locali mt. 2,80 (**Allegato n° 8**); anche se l'edificio è stato costruito nel 1965 si presenta di bel aspetto e curato, ha avuto negli anni '90 manutenzione straordinaria con sostituzione degli infissi interni ed esterni, tutti gli impianti quali gas, elettrico ed idrico-sanitario sono funzionanti.

Le strutture portanti sono in muratura da cm 26, solaio in latero-cemento, rifiniture con intonaci tradizionali, pareti divisorie interne in tramezze da cm 10 con intonaci tradizionali, pitture interne traspiranti, pittura esterna con intonachino, tetto di copertura a falda; serramenti interni in legno impellicciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera ed avvolgibili in PVC, pavimenti in piastrelle di ceramica. Il porticato è stato chiuso diventando una veranda, con vetrate in vetro-alluminio, per cui è stato calcolato nella presente perizia anche l'onere della Sanatoria. (**Allegato n° 9**).

All'unità in oggetto si accede da Via San Elena strada provinciale 62, ed ha una corte comune (Mp. 48 Sub. 1) di circa Mq 870,00 (valore considerato nella valutazione generale).

Si fa presente che l'attuale accesso carraio dalla Provinciale 62, è stradoncino bianco, pressoché interamente sul mappale 248, sempre di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento, quindi nell'eventualità di vendita dell'immobile si dovrà costituire nuovo accesso carrabile nel mappale oggetto di stima.

Si precisa che nell'angolo SUD-OVEST dell'edificio vi è un altro edificio di un unico piano che dista mt. 1,50 sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento, unità immobiliare distinte con Mp. 48 Sub. 5 e Sub. 6 (**Allegato n° 10**).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta in zona agricola nella frazione di S. Elena, che dista circa 2 Km dal centro di Torre di Mosto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

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

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

**2. Quota e tipologia del diritto**

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

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

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **134,55**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	109,00	1,00	109,00	€ 850,00
Caldaia	sup lorda di pavimento	0	8,55	0,50	4,28	€ 850,00
Portico-Veranda	sup lorda di pavimento	0	17,00	0,50	8,50	€ 850,00
			<b>134,55</b>		<b>121,78</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ Prop. 1/2 ██████████ prop. 1/2 dal 29/01/1971 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 29/01/1971, ai nn. 3748; trascritto a Venezia, in data 09/02/1971, ai nn. 2640/1816.

**Identificativo corpo: Appartamento Piano terra sub. 3**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Torre Di Mosto (VE), Via San Elena n° 57 **Occupato dal debitore e dalla moglie**

Note: **Si riscontra che l'appartamento è abitazione principale come constatato durante il sopralluogo effettuato in data 24/02/2020 e successiva verifica anagrafica riefettuata nel periodo COVID19 del 12/06/2020 Pertanto l'appartamento è a tutti gli effetti PRIMA CASA (Allegato n° 11)**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

### 6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED];  
Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 486.000,00;  
A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 26/01/2011 ai nn. 2764/1939;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4648/785; **(Allegato n° 12)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 2.524,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di NOVAEDIL S.r.l. contro [REDACTED];  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00;  
A rogito di Atto giudiziario tribunale di Padova in data 25/10/2013 ai nn. 4797/2013;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2013 ai nn. 29281/4310; **(Allegato n° 13)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 444,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED];  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000;  
A rogito di Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 12/04/2016 ai nn. 3398/2016;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11266/1892; **(Allegato n° 14)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 1.788,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Flaminia SPV S.r.l. contro [REDACTED];  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 28/11/2019 ai nn. 39704/27388; **(Allegato n° 15)**  
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Annotazione a Iscrizione.
- Surrogazione ex art. 1202 C.C. per volontà del debitore;
- A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2013 ai nn. 118/81;
- Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/12/2013 ai nn. 32460/5120; **(Allegato n° 16)**
- Formalità di riferimento Iscrizione, numero di registro particolare 785 del 09-02-2011.

**6.3 Misure Penali:** Nessuna.**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**
- Millesimi di proprietà:** /
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
- Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /
- Avvertenze ulteriori:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Viene eseguita una stima comparativa per confronto diretto.  
Quale parametri di confronto si adotteranno i valori immobiliari consolidati nella zona dedotti da un'indagine di mercato eseguita nel luogo, presso agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari, Agenzia del territorio, riviste di annunci immobiliari ed informazioni in loco.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
- Ufficio tecnico di Torre di Mosto.

**8.3.3 Valutazione corpi:****Appartamento Piano terra sub. 3. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.387,23.

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

Appartamento	109,00	€ 850,00	€ 92.650,00
Caldaia	4,28	€ 850,00	€ 3.638,00
Portico-Veranda	8,50	€ 850,00	€ 7.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.513,00
Vizzi occulti detrazione del 3.00%			€ -3.105,39
Venute meno esigenze di mercato detrazione del 5.00%			€ -5.020,38
Valore corpo			€ 95.387,23
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.387,23
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.387,23
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano terra sub. 3	Abitazione di tipo economico [A3]	121,78	€ 95.387,23	€ 95.387,23

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.916,00
Arrotondamento	€ -1,23

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>93.470,00</b>
---	--------------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: Appartamento Piano terra sub. 3**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo presunto per la redazione da parte di tecnico

Abilitato del certificato APE è di circa € 200,00

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- 1) STATO FAMIGLIA E RESIDENZA ██████████;
- 2) STATO FAMIGLIA E RESISTENZA ██████████;
- 3) VISURA STORICA SUB. 3;
- 4) ELABORATO PLANIMETRICO;
- 5) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA;
- 6) ABITABILITÀ;
- 7) LICENZA EDILIZIA;
- 8) PLANIMETRIA CATASTALE;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO;
- 10) ESTRATTO DI MAPPA;
- 11) CERTIFICATO DI RESIDENZA ██████████;
- 12) IPOTECA VOLONTARIA;
- 13) IPOTECA GIUDIZIALE 2013;
- 14) IPOTECA GIUDIZIALE 2016;
- 15) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 16) SURROGAZIONE EX ART. 1202.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione Piano Terra
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento Piano terra sub. 3:</b> 1/2 di ██████████ - Piena proprietà 1/2 di ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Appartamento Piano terra sub. 3:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ██████████ prop. 1/2 ██████████ ██████████ prop. 1/2, foglio 9, particella 45, subalterno 3, indirizzo Via S. Elena n° 72, piano T, comune Torre di Mosto, categoria A/3, classe 4°, consistenza 6,5 vani, superficie Mq 117,00, rendita € 288,70
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>93.470,00€</b>

**Lotto: 002 - Abitazione Piano Primo**

**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: ██████████

Regime Patrimoniale: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

██████████ (Allegato n° 1)

**Esecutato/i:**

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████

Regime Patrimoniale: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

██████████ (Allegato n° 2)

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è situato in zona agricola posta fuori dal centro urbano.

**Caratteristiche zona:** Residenziale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** /

**Importanti centri limitrofi:** San Donà di Piave - Santo Stino di Livenza.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostadale A4 a Santo Stino di Livenza 5 km circa, Servizio Bus centro a Torre di Mosto circa 2 Km

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano primo sub. 4.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: San Elena, Via San Elena n° 58

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████  
██████████

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████  
██████████

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ prop. 1/2 ██████████ prop. 1/2, foglio 9, particella 45, subalterno 4, indirizzo Via S. Elena n° 72, piano T-1°, comune Torre di Mosto, categoria A/3, classe 4°, consistenza 7 vani, superficie Mq 122,00, rendita € 310,91 **(Allegato n° 17)**

Ulteriori informazioni: N.B. Il numero civico risulta modificato, quello attuale è il n° 58

Confini: Tutti i lati con Mp. 48 Sub. 1 (scoperto comune) **(Allegato n° 4).**

### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessità di aggiornamento di scheda planimetrica per modifiche interne, nonché di aggiornamento dell'elaborato planimetrico perchè la caldaia (Sub. 2), non è più locale comune ma ad uso esclusivo del Sub. 3.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Nuova Scheda Planimetrica: € 300,00

Nuovo Elaborato Planimetrico, Quota Parte di 1/2: € 100,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ██████████ **(Allegato n° 5)**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione urbana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 30/1963

Rilascio in data 03/01/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/05/1965 al n. di prot. **(Allegato n° 6)**

Numero pratica: 70/1974 **(Allegato n° 7)**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione esterna di fabbricato

Oggetto: Modifiche

Rilascio in data 02/10/1974 al n. di prot. 3670

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche prospettiche, sanatoria con presentazione di SCIA

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria

Sanzione: € 516,00

Progetto edilizio (la somma si intende più accessori): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.516,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	Zona E - Agricola
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	La Zona E Agricola è suddivisa nelle sottozone E2, E3 destinate all'esercizio della attività agricola e sottozona E4 "nucleo urbano in area agricola". Sono comprese nella Zona agricola le fasce di rispetto stradale, dei corsi d'acqua, da elettrodotto; sono pure comprese le Zone di tutela delle aree ad interesse archeologico e del parco a campagna sulle anse del Livenza. Le Zone E, suddivise nelle varie sottozone, sono normate da apposite N.T.A. . La variante parziale alle Zone E è stata redatta in ossequio alla L.R. 24/85 ed approvata con D.G.R. n° 115 in data 19 Gennaio 1994. A integrazione e completamento della variante suddetta con l'allegato n° 5 alle presenti N.T.A. si disciplinano gli interventi consentiti di cui all'art. 2.3 lettera h e successivo 2.3-6 delle N.T.A. della variante alle Zone E, che vengono definiti puntualmente per gli edifici "di valore

	<p>storico-testimoniale” nonchè di quelli “non più utilizzati e non più funzionali con la conduzione del fondo”.Gli edifici in oggetto sono stati preventivamente individuati dalle schede di censimento e analisi allegate alla variante alla Zona E di cui sopra. Le nuove destinazioni ammesse sono indicate in modo puntuale sulla Tav. 13.1 (riferimento numerico alle schede e gradi di protezione). Ogni intervento di cambio di destinazione d’uso con strutture di tipo commerciale, ricettivo, terziario e produttivo dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio, di uso pubblico: 50% della superficie lorda di pavimento. Le costruzioni in Zona Agricola sono sottoposte alla osservanza delle disposizioni delle presenti N.T.A. riguardanti la normativa igienica delle costruzioni ed alle cautele da osservare nella esecuzione dei lavori di cui all’allegato n° 3 delle presenti N.T.A. . Ad integrazione dell’art. 5 “ABACO DELLEESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE” sono prescrittive le Norme di cui all’allegato n° 4 delle presenti N.T.A. attinenti i sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesaggistico.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento Piano primo sub. 4**

Trattasi di alloggio posto al piano terra e primo avente ingresso autonomo mediante scala coperta, posto in edificio che comprende un altro alloggio posto al piano primo (anch'esso facente parte della stessa esecuzione immobiliare distinto con lotto 1).

Allo stato attuale l'alloggio è occupato dallo stesso esecutato (Signor Rossi Graziano) e dal coniuge. L'appartamento è così composto: ingresso, tre camere da letto, cucina, soggiorno, un disimpegno, un bagno e lavanderia - C.T., portico-veranda; altezza interna dei locali mt. 2,70 (**Allegato n° 18**); anche se l'edificio è stato costruito nel 1965 si presenta di bel aspetto e curato, ha avuto negli anni '90 manutenzione straordinaria con sostituzione degli infissi interni ed esterni, tutti gli impianti quali gas, elettrico ed idrico-sanitario sono funzionanti.

Le strutture portanti sono in muratura da cm 26, solaio in latero-cemento, rifiniture con intonaci tradizionali, pareti divisorie interne in tramezze da cm 10 con intonaci tradizionali, pitture interne traspiranti, pittura esterna con intonachino, tetto di copertura a falda; serramenti interni in legno impellicciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera ed avvolgibili in PVC, pavimenti in piastrelle di ceramica, scala rivestita in marmo.

Il porticato è stato chiuso diventando una veranda, con vetrate in vetro-alluminio, per cui è stato calcolato nella presente perizia anche l'onere della Sanatoria. (**Allegato n° 19**)

All'unità in oggetto si accede da Via San Elena strada provinciale 62, ed ha una corte comune (Mp. 48 Sub. 1) di circa Mq 870,00 (valore considerato nella valutazione generale).

Si fa presente che l'attuale accesso carraio dalla Provinciale 62, è stradoncino bianco, pressoché interamente sul mappale 248, sempre di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento, quindi nell'eventualità di vendita dell'immobile si dovrà costituire nuovo accesso carrabile nel mappale oggetto di stima.

Si precisa che nell'angolo SUD-OVEST dell'edificio vi è un altro edificio di un unico piano che dista mt. 1,50 sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento, unità immobiliare distinte con Mp. 48 Sub. 5 e Sub. 6. (**Allegato n° 10**)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta in zona agricola nella frazione di S. Elena, che dista circa 2 Km dal centro di Torre di Mosto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **144,55**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	109,00	1,00	109,00	€ 850,00
Caldaia	sup lorda di pavimento	0	8,55	0,50	4,28	€ 850,00
Veranda	sup lorda di pavimento	0	27,00	0,50	13,50	€ 850,00
			<b>144,55</b>		<b>126,78</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ prop. 1/2 ██████████ prop. 1/2 dal 29/01/1971 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 29/01/1971, ai nn. 3748; trascritto a Venezia, in data 09/02/1971, ai nn. 2640/1816.

**Identificativo corpo: Appartamento Piano primo sub. 4**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Torre Di Mosto (VE), Via San Elena n° 58 **Occupato dal debitore e dalla moglie.**

**Note:** Si riscontra che l'appartamento è abitazione principale come constatato durante il sopralluogo effettuato in data 24/02/2020 e successiva verifica anagrafica riefettuata nel periodo COVID19 del 12/06/2020 Pertanto l'appartamento è a tutti gli effetti PRIMA CASA (Allegato n° 20)

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.

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

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED]  
Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 486.000,00;  
A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 26/01/2011 ai nn. 2764/1939;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4648/785; **(Allegato n° 12)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 2.524,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di NOVAEDIL S.r.l. contro [REDACTED]  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00;  
A rogito di Atto giudiziario tribunale di Padova in data 25/10/2013 ai nn. 4797/2013;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2013 ai nn. 29281/4310; **(Allegato n° 13)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 444,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000;  
A rogito di Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 12/04/2016 ai nn. 3398/2016;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11266/1892; **(Allegato n° 14)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 1.788,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Flaminia SPV S.r.l. contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 28/11/2019 ai nn. 39704/27388; **(Allegato n° 15)**  
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

**6.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Annotazione a Iscrizione.  
 Surrogazione ex art. 1202 C.C. per volontà del debitore;  
 A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2013 ai nn. 118/81;  
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/12/2013 ai nn. 32460/5120; **(Allegato n° 16)**  
 Formalità di riferimento Iscrizione, numero di registro particolare 785 del 09-02-2011.

### 6.3 Misure Penali: Nessuna.

#### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** /  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /  
**Avvertenze ulteriori:** /

#### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

##### 8.1.1 Criterio di stima:

Viene eseguita una stima comparativa per confronto diretto.  
 Quale parametri di confronto si adotteranno i valori immobiliari consolidati nella zona dedotti da un'indagine di mercato eseguita nel luogo, presso agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari, Agenzia del territorio, riviste di annunci immobiliari ed informazioni in loco.

##### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Torre di Mosto.

##### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento Piano primo sub. 4. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.303,60.

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

Appartamento	109,00	€ 850,00	€ 92.650,00
Caldaia	4,28	€ 850,00	€ 3.638,00
Veranda	13,50	€ 850,00	€ 11.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.763,00
Vizzi occulti detrazione del 3.00%			€ -3.232,89
Venute meno esigenze di mercato detrazione del 5.00%			€ -5.226,51
Valore corpo			€ 99.303,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.303,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.303,60
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano primo sub. 4	Abitazione di tipo economico [A3]	126,78	€ 99.303,60	€ 99.303,60

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.916,00
Arrotondamento	€ -7,60

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.380,00
---	-------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: Appartamento Piano primo sub. 4**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo presunto per la redazione da parte di tecnico

Abilitato del certificato APE è di circa € 200,00

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- 1) STATO FAMIGLIA E RESIDENZA [REDACTED]
- 2) STATO FAMIGLIA E RESISTENZA [REDACTED];
- 17) VISURA STORICA SUB. 4;
- 4) ELABORATO PLANIMETRICO;
- 5) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA;
- 6) ABITABILITÀ;
- 7) LICENZA EDILIZIA;
- 18) PLANIMETRIA CATASTALE;
- 19) ELABORATO FOTOGRAFICO;
- 10) ESTRATTO DI MAPPA;
- 20) CERTIFICATO DI RESIDENZA [REDACTED];
- 12) IPOTECA VOLONTARIA;
- 13) IPOTECA GIUDIZIALE 2013;
- 14) IPOTECA GIUDIZIALE 2016;
- 15) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 16) SURROGAZIONE EX ART. 1202.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Abitazione Piano Primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento Piano primo sub. 4:</b> 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Appartamento Piano primo sub. 4:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED] [REDACTED] prop. 1/2, foglio 9, particella 45, subalterno 4, indirizzo Via S. Elena n° 72, piano T-1°, comune Torre di Mosto, categoria A/3, classe 4°, consistenza 7 vani, superficie Mq 122,00, rendita € 310,91
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>97.380,00€</b>

## **Lotto: 003 - Capannone**

### **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:

Regime Patrimoniale: Ulteriori informazioni sul debitore:  
(Allegato n° 1)**Esecutato/i:**

Codice fiscale: Residenza:

Regime Patrimoniale: Ulteriori informazioni sul debitore:  
(Allegato n° 2)**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di capannone agricolo.

**Caratteristiche zona:** Residenziale normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** /**Caratteristiche zone limitrofe:** /**Importanti centri limitrofi:** San Donà di Piave - Santo Stino di Livenza.**Attrazioni paesaggistiche:** /**Attrazioni storiche:** /**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostadale A4 a Santo Stino di Livenza 5 km circa, Servizio Bus centro a Torre di Mosto circa 2 Km**Identificativo corpo:** Capannone Agricolo.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Torre Di Mosto (VE) CAP: 30020 frazione: San Elena, Via San Elena n° 58

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED] prop. 1/2, foglio 9, particella 249,  
indirizzo Via S. Elena n° 58, piano T, comune Torre di Mosto, categoria D/10, rendita € 950,00  
**(Allegato n° 21)**

Confini: Tutti i lati con scoperto esclusivo. **(Allegato n° 10)**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessità di aggiornamento catastale per  
modifiche interne ed abusi edilizi corpi di fabbrica, di pollaio e legnaia.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Nuova Scheda Planimetrica: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31/95 **(Allegato n° 22)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Capannone ad uso annessi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/04/1995 al n. di prot. 1638

Rilascio in data 25/01/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 07/09 **(Allegato n° 23)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/02/2009 al n. di prot. 940

Intestazione: [REDACTED] **(Allegato n° 24)**

Tipo pratica: Attività Libera

Per lavori: Domanda per Impianto solare fotovoltaico

Oggetto: Domanda

Presentazione in data 16/06/2010 al n. di prot. 3654

Numero pratica: 31/95 **(Allegato n° 25)**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Richiesta Agibilità

Oggetto: Richiesta Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 30/06/2010 al n. di prot. 3585

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione delle seguenti opere abusive non sanabili **(Allegato n° 32)**:

- 1- Corpo in muratura ad uso pollaio delle dimensioni di mt. 11,92 x mt. 4,00 avente altezza interna mt. 2,40.
- 2- Corpo in legno ad uso legnaia delle dimensioni di mt. 2,00 x mt 3,00 altezza mt. 2,40.

Opere abusive sanabili:

3 - Costruzione all'interno del capannone di locale magazzino disposto su due piani e scala intena in legno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria

I punti 1 e 2 debbono essere demoliti con ripristino dei luoghi.: € 1.500,00

Presentazione di SCIA in Sanatoria per il punto 3: € 1.000,00

Sanzione punto 3: € 516,00

Oneri Totali: **€ 3.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Fabbricati per attività agricole [D10]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	Zona E - Agricola
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	La Zona E Agricola è suddivisa nelle sottozone E2, E3 destinate all'esercizio della attività agricola e sottozona E4 "nucleo urbano in area agricola". Sono comprese nella Zona agricola le fasce di rispetto stradale, dei corsi d'acqua, da elettrodotto; sono pure comprese le Zone di tutela delle aree ad interesse archeologico e del parco a campagna sulle anse del Livenza. Le Zone E, suddivise nelle varie sottozone, sono normate da apposite N.T.A. . La variante parziale alle Zone E è stata redatta in ossequio alla L.R. 24/85 ed approvata con D.G.R. n° 115 in data 19

	<p>Gennaio 1994. A integrazione e completamento della variante suddetta con l'allegato n° 5 alle presenti N.T.A. si disciplinano gli interventi consentiti di cui all'art. 2.3 lettera h e successivo 2.3-6 delle N.T.A. della variante alle Zone E, che vengono definiti puntualmente per gli edifici "di valore storico-testimoniale" nonché di quelli "non più utilizzati e non più funzionali con la conduzione del fondo". Gli edifici in oggetto sono stati preventivamente individuati dalle schede di censimento e analisi allegate alla variante alla Zona E di cui sopra. Le nuove destinazioni ammesse sono indicate in modo puntuale sulla Tav. 13.1 (riferimento numerico alle schede e gradi di protezione). Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso con strutture di tipo commerciale, ricettivo, terziario e produttivo dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio, di uso pubblico: 50% della superficie lorda di pavimento. Le costruzioni in Zona Agricola sono sottoposte alla osservanza delle disposizioni delle presenti N.T.A. riguardanti la normativa igienica delle costruzioni ed alle cautele da osservare nella esecuzione dei lavori di cui all'allegato n° 3 delle presenti N.T.A. . Ad integrazione dell'art. 5 "ABACO DELLESENZE ARBOREE E ARBUSTIVE" sono prescrittive le Norme di cui all'allegato n° 4 delle presenti N.T.A. attinenti i sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesaggistico.</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile non è utilizzato come capannone agricolo ma come magazzino di materiale e macchinari edili dalla società che ne ha l'uso.

Regolarizzabili mediante: Eliminazione del materiale e macchinari per l'edilizia e ripristino del suo uso di destinazione (annessi agricoli).

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: L'immobile è sottoposto a vincolo di destinazione d'uso, stipulato dal Notaio Pietro Maria De Mezzo, con Rep. n. 24108 del 04/12/1996, Trascritto a Venezia il 18/12/1996 ai nn. 20062/28256. (Allegato n° 26)**

**Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto Capannone Agricolo**

Trattasi di capannone, costruito ed autorizzato per esigenze agricole, poichè i proprietari eseguiti all'epoca avevano nel Comune di Torre di Mosto più proprietà agricole, l'edificio è stato costruito di recente come si evince dall'agibilità rilasciata nell'anno 2010.

Le dimensioni dell'edificio sono: lunghezza mt. 30,60, larghezza mt. 13,00, superficie coperta Mq. 398,00, Volume di Mc. 2388,00. (Allegato n° 27)

Tetto a due falde avente altezza all'intradosso del colmo di mt. 6,80 e ai lati mt. 5,00, completamente a luce libera, il tetto è costituito da tre capriate in legno lamellare a "Bommerang" con interasse di mt. 7,50, travi ad interasse costante di mt. 0,90, trave di colmo, tavolato e pannelli in lamiera zincata, pluviali e gondaie in lamiera zincata color testa di moro.

Struttura portante con fondazione continua in C.A., pilastri e cordoli sempre in C.A., tamponamento con blocchi a vista da cm 25 in "leccabloch", finestre in metallo e vetro con apertura elettrica. L'accesso al capannone avviene attraverso due portoni scorrevoli in metallo, sono presenti quadro elettrico funzionante e a norma per illuminazione, messa a terra, come da dichiarazione di conformità D.M. 37/2008. (Allegato n° 28)

Pavimentazione in battuto di cemento rifinito con polveri al quarzo (antipolvere).

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo, si precisa che l'immobile ha un'area di pertinenza esclusiva di Mq 1.090,00 (comprensiva di edificio) e che la distanza dalla strada pubblica (Via San Elena strada Provinciale 62) è di circa mt. 60,00. (Allegato n° 29)

L'accesso al capannone avviene dal Mappale 248 che confina con la strada pubblica, tale mappale non è oggetto di pignoramento ed è di proprietà degli stessi eseguiti, come si evince dall'estratto di mappa, questo particolare comporta una criticità alla vendita a meno che non venga creata una servitù di passaggio per accedere direttamente dalla strada pubblica.

Dal sopralluogo effettuato il 24 febbraio 2020, alla presenza degli eseguiti, si è provveduto ad ispezionare il capannone che viene usato dai figli degli eseguiti in comodato d'uso gratuito, si precisa che i figli sono titolari d'impresa edile denominata "R.D. COSTRUZIONI S.r.l." (Allegato n° 31)

All'interno si trovano ammassate attrezzature e deposito di materiale dell'impresa edile non conforme al permesso Urbanistico essendo capannone agricolo, pertanto tali macchinari e materiale debbono essere rimossi.

Sono presenti delle difformità edilizie al suo interno, sanabili come specificato al punto 4 "conformità edilizia", e dei manufatti esterni non sanabili quindi da demolire, sempre come meglio specificati al punto 4 "conformità edilizia"

Il capannone è inoltre dotato d'impianto solare fotovoltaico, comprensivo di 86 moduli solari da 230Wp totale 19,78 KWP, 2 inverter AROS SIRIO Posti in falda SUD.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di ██████████ Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████ -

Regime Patrimoniale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████  
██████████Superficie complessiva di circa mq **397,80**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone ad uso annessi agricoli	sup lorda di pavimento	0	397,80	1,00	397,80	€ 700,00
			<b>397,80</b>		<b>397,80</b>	

**Accessori:**

Capannone Agricolo 1. Impianto Solare Fotovoltaico	Valore a corpo: € <b>32.000,00</b>
---	------------------------------------

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ prop. 1/2 ██████████ prop. 1/2 dal 02/07/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessione quote - a rogito di Notaio Pietro Sirignano, in data 07/10/1993, ai nn. 11330; trascritto a Venezia, in data 27/10/1993, ai nn. 20125/14210 (**Allegato n° 30**).

**Titolare/Proprietario:** ██████████ prop. 2/6 ██████████ prop. 1/6 ██████████ prop. 1/6 ██████████ prop. 1/6 ██████████ prop. 1/6 dal 02/07/1989 al 07/10/1993 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Venezia, in data 21/02/1990, ai nn. 3632/2655.

**Identificativo corpo: Capannone Agricolo**

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Torre Di Mosto (VE), Via San Elena n° 58 **Occupato da** ██████████

comodato d'uso

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

## 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

### 6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni contro [REDACTED]  
Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 486.000,00;  
A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 26/01/2011 ai nn. 2764/1939;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2011 ai nn. 4648/785; **(Allegato n° 12)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 2.524,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di NOVAEDIL S.r.l. contro [REDACTED]  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00;  
A rogito di Atto giudiziario tribunale di Padova in data 25/10/2013 ai nn. 4797/2013;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2013 ai nn. 29281/4310; **(Allegato n° 13)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 444,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 250.000;  
A rogito di Atto giudiziario Tribunale di Venezia in data 12/04/2016 ai nn. 3398/2016;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/2016 ai nn. 11266/1892; **(Allegato n° 14)**  
Note: Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 1.788,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della procedura).

### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Flaminia SPV S.r.l. contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 28/11/2019 ai nn. 39704/27388; **(Allegato n° 15)**  
Per la cancellazione del suesposto peso si stimano necessari € 294,00 circa (tale cifra NON verrà detratta nel valore finale del bene oggetto di stima, Cancellazione a carico della

procedura).

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Annotazione a Iscrizione.  
 Surrogazione ex art. 1202 C.C. per volontà del debitore;  
 A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2013 ai nn. 118/81;  
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/12/2013 ai nn. 32460/5120; **(Allegato n° 16)**  
 Formalità di riferimento Iscrizione, numero di registro particolare 785 del 09-02-2011.

6.3 **Misure Penali** Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Viene eseguita una stima comparativa per confronto diretto.

Quale parametri di confronto si adotteranno i valori immobiliari consolidati nella zona dedotti da un'indagine di mercato eseguita nel luogo, presso agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari, Agenzia del territorio, riviste di annunci immobiliari ed informazioni in loco.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Torre di Mosto.

**8.3.3 Valutazione corpi:****Capannone Agricolo. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Impianto Solare Fotovoltaico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 256.600,89.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone ad uso annessi agricoli	397,80	€ 700,00	€ 278.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 278.460,00
Vizzi occulti detrazione del 3.00%			€ -8.353,80
Venute meno esigenze di mercato detrazione del 5.00%			€ -13.505,31
Valore corpo			€ 256.600,89
Valore accessori			€ 32.000,00
Valore complessivo intero			€ 288.600,89
Valore complessivo diritto e quota			€ 288.600,89
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone Agricolo	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Impianto Solare Fotovoltaico	397,80	€ 288.600,89	€ 288.600,89

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.516,00
Arotondamento	€ -4,89

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 285.080,00</b>
--	---------------------

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: Capannone Agricolo**  
**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Indice di prestazione energetica: /  
 Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) STATO FAMIGLIA E RESIDENZA [REDACTED];
- 2) STATO FAMIGLIA E RESISTENZA [REDACTED];
- 21) VISURA STORICA;
- 10) MAPPA;
- 22) CONCESSIONE EDILIZIA;
- 23) D.I.A.;
- 24) ATTIVITÀ LIBERA;
- 25) ABITABILITÀ;
- 26) VINCOLO;
- 27) PLANIMETRIA;
- 28) DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ;
- 29) ELABORATO FOTOGRAFICO;
- 30) CESSIONE DI QUOTE ATTO;
- 31) VISURA CAMERALE;
- 32) FOTO ABUSI DA DEMOLIRE;
- 12) IPOTECA VOLONTARIA;
- 13) IPOTECA GIUDIZIALE 2013;
- 14) IPOTECA GIUDIZIALE 2016;
- 15) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 16) SURROGAZIONE EX ART. 1202.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Capannone
Diritto reale staggito e	<b>Corpo Capannone Agricolo:</b>

Quota proprietà	1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Capannone Agricolo:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED] prop. 1/2, foglio 9, particella 249, indirizzo Via S. Elena n° 58, piano T, comune Torre di Mosto, categoria D/10, rendita € 950
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>285.080,00€</b>

Data generazione:  
16-06-2020 12:06

L'Esperto alla stima  
**Geom. Emilio Matteazzi**