

**Beni in Venezia (VE)**  
**Località/Frazione Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto**  
**Via Triestina n.128**

**Lotto: 001 - Abitazione con area urbana**

**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 –**  
Si richiama quanto comunicato dall'avv. Silvia D'Amico in qualità di custode dei beni immobili pignorati, da cui si evince (per quanto di nostro interesse) che :- La documentazione è da ritenersi completa per ciò che concerne i beni in ditta al [REDACTED] per i quali risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in località Favaro Veneto eretto su area classificata dal vigente PRG come Area agricola di tipo E.2.3 e perimetrata dallo stesso come "Zone produttive di completamento e di espansione - Attività produttive da bloccare" regolamentate dall'art.37 delle NTSA vigenti. Favaro Veneto rappresenta l'estremità orientale della conurbazione della terraferma veneziana, confinando ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo. La zona orientale della municipalità è ancora caratterizzata da una vasta area rurale, che si estende dal Dese sino alla gronda lagunare, mentre nell'area settentrionale sorge parte del Bosco di Mestre. Dal punto di vista urbanistico, il centro del paese si trovava a nord dell'attuale piazza, nella zona dell'antica chiesa di Sant'Andrea. Nell'Ottocento, istituito il comune autonomo di Favaro, si decise di installare il municipio più a sud, in posizione più baricentrica rispetto al territorio (comprendente anche Campalto, Tessera e Dese). Fu così realizzata l'attuale piazza Pastrello, all'incrocio dei due assi



stradali principali, l'arteria ovest-est strada di Favaro-via Spigarola (oggi via San Donà-via Triestina, che conduce all'Aeroporto "Marco Polo") e l'arteria sud-nord strada dei Gobbi-strada Desariola (oggi via Gobbi-via Altinia). Lo sviluppo urbanistico del secondo dopoguerra si è pure basato su questa situazione, sicché l'espansione edilizia si è indirizzata lungo le quattro strade. Nello specifico l'unità abitativa in esame dista a pochi chilometri dall'Aeroporto "Marco Polo" e da Ca' Noghera in cui si trova il Casinò di Venezia.

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola materna a circa 1,3 Km, Scuola Primaria (elementare) a circa 350 mt, Scuola Secondaria (media) a circa 290 mt, Farmacia a circa 230 mt, Clinica veterinaria a circa 1,6 Km, Ambulatorio medico a circa 240 mt, Sportello bancario più vicino a circa 600 mt, Sede Municipio a circa 260 mt, Negozio alimentari a circa 1,4 Km e 1,3 Km, Ufficio Postale a circa 300 mt, Ospedale di Padova a circa 10,7 Km, Ospedale di Dolo a circa 8,8 Km

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia - Mestre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna veneta e isole.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Centrale dei treni di Padova circa 16 Km, Stazione Ferroviaria locale\_Dolo a circa 14 Km, Tangenziale Nord a circa 16 Km, Autostrada A4\_Casello Mirano-Dolo a circa 18,5 Km, Autostrada A4\_Casello Padova Est a circa 9 Km

**Identificativo corpo:** A - Abitazione in villino a schiera.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto, Via Triestina n.128

Con atto notarile Notaio Dalla Vale Albano in data 25/05/2011 n. rep.32708/25579, trascritto a Venezia in data 06/06/2011 ai nn.18699/11898, è stata istituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare in esame Fg.168 ex fv/23, part.3, Sub 4 - Fondo dominante) su particella censita al Fg.168 (ex fv/23), part.168 (Fondo servente).

#### Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

##### Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 168, particella 3, subalterno 4, scheda catastale Data presentazione 17/04/1990 prot. n.1126, indirizzo Via Triestina n.128, piano T-1-2, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 3, consistenza 13,5 vani, superficie 347 mq, rendita € Euro 1.797,42

**Ulteriori informazioni:** Dati di superficie: Totale escluse aree scoperte 331 mq

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 115/2016).



Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio fv/23 del Comune di Venezia sezione Mestre.

- VARIAZIONE del 24/11/2016 Pratica n. VE0155240 in atti dal 24/11/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 74573.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/04/1990, prot. n.1126

Annotazioni: acquisizione planimetria

Derivante da: Atto del 17/04/2012 Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 33279 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7913.1/2012 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 19/04/2012

Confini: Piano Terra a:

- Sud con: sub 21 BCNC ai sub 4, sub. 22 (altra unità stessa ditta) e sub 23 (altra unità intestata ad ditta); - Est con part.778 intestata a stessa ditta;
- Nord con: sub 23 altra unità intestata ad altra ditta; sub 2 BCNC ai sub 22 (altra unità intestata a stessa ditta) e sub 23 (altra unità intestata ad altra ditta); sub 21 BCNC ai sub 4, sub. 22 (altra unità stessa ditta) e sub 23 (altra unità intestata ad ditta);
- Ovest con: sub 21 BCNC ai sub 4, sub. 22 (altra unità stessa ditta) e sub 23 (altra unità intestata ad ditta); sub 3 BCNC ai sub 4; sub 22 (altra unità intestata a stessa ditta) e sub 23 (altra unità intestata ad altra ditta)

Piano 1 a:

- Sud ed Est con scoperto;
- Nord con: sub 23 altra unità intestata ad altra ditta e scoperto;
- Ovest con sub 23 (altra unità intestata ad altra ditta)

Piano 2 a:

- Sud ed Est con scoperto;
- Nord con sub 23 altra unità intestata ad altra ditta;
- Ovest con scoperto (copertura)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** B - Area urbana.

sito in frazione: Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto, Via Triestina n.128  
L'area viene valutata come pertinenza dell' Abitazione Corpo A per le cui caratteristiche si rinvia alla relativa sezione

#### Quota e tipologia del diritto



#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 778, superficie catastale 94 mq

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 115/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio fv/23 del Comune di Venezia Sezione Mestre

Derivante da:



VOLTURA D'UFFICIO del 17/04/2012 Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Sede MESTRE (VE)  
Repertorio n. 33279 - ESAMINA NOTA Voltura n.7348.1/2012  
- Pratica n. VE0064400 in atti dal 23/04/2012 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VENEZIA (L736) (VE) Sez. Urb. FV Foglio 23 Particella 778

Confini:

Nord con Via Triestina  
Ovest con part.3  
Sud con part.434  
Est con part.776

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3520/310 del 01/03/1962  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Presentazione in data 19/02/1962 al n. di prot.  
Rilascio in data 22/02/1962 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera

Numero pratica: 13552/0/M  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da rurale a residenza e direzionale.  
Ampliamento del corpo di fabbrica e realizzazione della recinzione.  
Oggetto: Condonò edilizio  
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.  
Rilascio in data 22/04/2009 al n. di prot. 2009/173663

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Area urbana



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	Z.T.O. Agricola di tipo E2.3.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è perimetrata dal vigente PI come "Attività produttive da bloccare Art.37 delle NTSA". Si allega estratto del PRG vigente da cui si evince gli articoli che regolamentano i possibili interventi edilizi.  Inoltre, l'area risulta vincolata dal D.Lgs. 42/2004, art.157 (Aree a rischio archeologico e Beni Paesaggistici - Notevole interesse pubblico) e dai VINCOLI - navigazione aerea approvati ENAC per i quali si rinvia alla normativa comunale.
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Si richiama la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 19185 del 29/03/1986

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione in villino a schiera

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>Zona omogenea:</b>	Z.T.O. Agricola di tipo E2.3.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è perimetrata dal vigente PI come "Attività produttive da bloccare Art.37 delle NTSA". Si allega estratto del PRG vigente da cui si evince gli articoli che regolamentano i possibili interventi edilizi.  Inoltre, l'area risulta vincolata dal D.Lgs. 42/2004, art.157 (Aree a rischio archeologico e Beni Paesaggistici - Notevole interesse pubblico) e dai VINCOLI - navigazione aerea approvati ENAC per i quali si rinvia alla normativa comunale.



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si richiama la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 19185 del 29/03/1986

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area urbana

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - Abitazione in villino a schiera**

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Venezia (VE), località Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto che dista dal centro storico circa 12 Km (rif. Piazzale Roma), ad esso si accede dalla strada SS 14 Triestina che è una lunga statale che porta da Venezia Mestre, fino al valico di Pese di Grozzana (TS) con Pesek in Slovenia.

Tessera fa parte della Municipalità di Favaro Veneto che corrisponde a una suddivisione amministrativa del comune di Venezia e comprende l'estremità orientale della terraferma. Confina ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo, a nord con i confini comunali di Marcon, Quarto d'Altino e Musile di Piave e a sud-est con la gronda lagunare. E' adiacente all'aeroporto internazionale "Marco Polo" la cui costruzione ha comportato la bonifica di una parte della palude del Monte, dove un tempo esisteva un "passo" (ovvero un traghetto) che collegava la località a Venezia.

La presenza dell'aeroporto internazionale Marco Polo costituisce un asset strategico per le imprese e per l'economia del territorio, tutt'ora caratterizzato da una vasta area rurale, con una crescente domanda di attività ricettive.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **342,53**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 128; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80-3,20 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare risultava nel suo complesso in uno stato di conservazione buono con alcune eccezioni:



- infiltrazione su parete del soggiorno al piano terra causata dalla perdita di una tubazione;
- "camera" n.3 ubicata al piano secondo mansardato, come risulta dal rilievo fotografico è presente un'ampia infiltrazione sul muro nord-ovest in corrispondenza del punto su cui poggia la canna fumaria che si presenta danneggiata, con mattoni esposti privi di intonaco (vd. foto n. ).
- perdite da canali di gronda e pluviali che hanno causato infiltrazioni sui cornicioni. Per motivi di sicurezza non è stato possibile visionare la copertura al fine di accertarne lo stato di conservazione.
- tratti di pareti esterne da trattare con rifacimento delle tinteggiature.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>non rilevate</b> <b>in quanto non accessibile essendo privo delle protezioni anti-caduta</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Klinker</b> condizioni: <b>normali</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normali</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>normali</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>normale</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>normale</b>
Scale	posizione: <b>doppia rampa</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>normali</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

<b>SUPERFICI PRINCIPALI</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZ A</b>	<b>ANNOTAZIONI</b>
Superficie utile netta calpestabile	<b>100%</b>	
Muri perimetrali	<b>100%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	<b>50%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	<b>75%</b>	Altezza media minima mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	<b>60%</b>	Altezza media minima mt 2,40

<b>SUPERFICI DI ORNAMENTO</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZ A</b>	<b>ANNOTAZIONI</b>
Balconi e Lastrici solari	<b>25%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	<b>35%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	<b>10%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

**PRECISAZIONI**

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

<b>SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZ A</b>	<b>ANNOTAZIONI</b>
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	<b>20%</b>	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	<b>35%</b>	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	<b>15%</b>	Altezza minima di mt 1,50
Box * collegato ai vani principali	<b>60%</b>	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq



CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SITA IN VENEZIA LOCALITA' FAVARO VENETO IN Via Triestina n. 128							
Unità	Fog.	Part.	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	168 (ex23)	3	4	Residenziale pt-pp-ps	100 %	Mq.285,87	Mq. 285,87
				C.T.	15%	Mq. 3,96	Mq. 0,59
				Taverna (collegata)	60 %	Mq. 65,02	Mq. 39,01
				Portico (78,75+29,36)	35 % fino mq.25	Mq. 25,00	Mq. 8,75
					10 % quota eccedente	Mq. 83,11	Mq. 8,31
<b>Totale</b>							<b>Mq. 342,53</b>

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	342,53	1,00	342,53	€ 1.375,00
			<b>342,53</b>		<b>342,53</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Descrizione: di cui al punto B - Area urbana**

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Venezia (VE), località Località Tessera - Quartiere Favaro Veneto che dista dal centro storico circa 12 Km (rif. Piazzale Roma), ad esso si accede dalla strada SS 14 Triestina che è una lunga statale che porta da Venezia Mestre, fino al valico di Pese di Grozzana (TS) con Pesek in Slovenia.

Tessera fa parte della Municipalità di Favaro Veneto che corrisponde a una suddivisione amministrativa del comune di Venezia e comprende l'estremità orientale della terraferma. Confina ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo, a nord con i confini comunali di Marcon, Quarto d'Altino e Musile di Piave e a sud-est con la gronda lagunare. E' adiacente all'aeroporto internazionale "Marco Polo" la cui costruzione ha comportato la bonifica di una parte della palude del Monte, dove un tempo esisteva un "passo" (ovvero un traghetto) che collegava la località a Venezia.

La presenza dell'aeroporto internazionale Marco Polo costituisce un asset strategico per le imprese e per l'economia del territorio, tutt'ora caratterizzato da una vasta area rurale, con una crescente domanda di attività ricettive.



**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,38**

il terreno risulta di forma T-1-2 ed orografia 128

Tessitura prevalente 2,80-3,20 ml

Sistemazioni agrarie Ante 1967

Colture erbacee 3

Colture arboree 3

Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: buono

- Condizioni generali dell'immobile: Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare risultava nel suo complesso in uno stato di conservazione buono con alcune eccezioni: infiltrazione su parete del soggiorno al piano terra causata dalla perdita di una tubazione;
- "camera" n.3 ubicata al piano secondo mansardato, come risulta dal rilievo fotografico è presente un'ampia infiltrazione sul muro nord-ovest in corrispondenza del punto su cui poggia la canna fumaria che si presenta danneggiata, con mattoni esposti privi di intonaco (vd. foto n. )
- perdite da canali di gronda e pluviali che hanno causato infiltrazioni sui cornicioni. Per motivi di sicurezza non è stato possibile visionare la copertura al fine di accertarne lo stato di conservazione.
- tratti di pareti esterne da trattare con rifacimento delle tinteggiature.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

<b>SUPERFICI PRINCIPALI</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZ A</b>	<b>ANNOTAZIONI</b>
Superficie utile netta calpestabile	<b>100%</b>	
Muri perimetrali	<b>100%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	<b>50%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	<b>75%</b>	Altezza media minima mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	<b>60%</b>	Altezza media minima mt 2,40



SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZ A	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

**PRECISAZIONI**

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZ A	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * collegato ai vani principali	60%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE DI AREA URBANA (F/1)							
SITA IN VENEZIA LOCALITA' FAVARO VENETO IN Via Triestina n. 128 DI Via Triestina n. 128							
Unità	Fog.	Part.	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
B	168 (ex 23)	778		Area urbana mq 94,00 di pertinenza residenza Sub 3	10 % fino mq.25 2 % quota eccedente	Mq. 25,00 Mq. 69,00	Mq. 25,00 Mq. 1,38
<b>Totale</b>							<b>Mq. 26,38</b>

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area urbana - Giardiino di pertinenza	sup lorda di pavimento	0	26,38	1,00	26,38	€ 1.375,00
			<b>26,38</b>		<b>26,38</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/7 in regime di separazione dei beni dal 16/06/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bartolucci, in data 16/06/1980, ai nn. 54158; trascritto a VENEZIA, in data 04/07/1980, ai nn. 13016/10573.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna per quota di 1/21 Piena Proprietà dal 12/07/1980 al 27/03/1981 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Venezia, in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 15/06/1981, ai nn. 10749/8788.

Note: Accettazione con beneficio di inventario trascritta il 19/12/1980 ai nn.23151/18709 in morte di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/7 in regime di separazione di beni dal 27/03/1981 al 17/04/2012 . In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Guido Bartolucci, in data 27/03/1981, ai nn. 55084; trascritto a VENEZIA, in data 24/04/1981, ai nn. 7438/6050.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED]  
 [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED]  
 [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/21 Piena Proprietà dal 30/07/2001 al 25/05/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Venezia, in data 20/12/2001, ai nn. 623/38; trascritto a VENEZIA, in data 28/02/2003, ai nn. 9228/6498.

Note: Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi con atto per causa di morte ai rogiti del Notaio Dalla Valle Albano in data 25/05/2011 rep. n.32707 e trascritto il 14-05-2014 ai nn.11759/8537

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni dal 25/05/2011 al 17/04/2012 . In forza di atto tra vivi - divisione - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 25/05/2011, ai nn. 32708/25579; trascritto a VENEZIA, in data 06/06/2011, ai nn. 18697/11896.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 17/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 17/04/2012, ai nn. 33279/26093; trascritto a VENEZIA, in data 19/04/2012, ai nn. 11138/7913.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
 [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]  
 ciascuna per quota di 1/18 Piena Proprietà dal 12/07/1980 al 27/03/1981 .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI  
 - a rogito di Ufficio del Registro di [REDACTED]

Note: Accettazione con beneficio di inventario trascritta in [REDACTED] in morte di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/6 in regime di separazione di beni dal 27/03/1981 al  
 17/04/2012 . In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Guido Bartolucci, in data 27/03/1981, ai nn.  
 55084; trascritto a VENEZIA, in data 24/04/1981, ai nn. 7438/6050

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 ciascuno per la quota di 1/18 Piena Proprietà dal 30/07/2001 al 25/05/2011 . In  
 forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità  
 risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di [REDACTED] ai  
 [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato [REDACTED] il  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] nato  
 il [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di  
 separazione di beni dal 25/05/2011 al 17/04/2012 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Dalla  
 Valle Albano, in data 25/05/2011, ai nn. 32708/25579; trascritto a VENEZIA, in data 06/06/2011, ai nn.  
 18697/11896

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato [REDACTED] il  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 17/04/2012 ad oggi  
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atti di redistribuzione delle aree - a rogito di Notaio Dalla Valle  
 Albano, in data 17/04/2012, ai nn. 33279/26093; trascritto a VENEZIA, in data 19/04/2012, ai nn.  
 11138/7913.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Area urbana

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villino a schiera**

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE), Via Triestina n.128

**Occupato** da esecutato e familiari come da certificato Stato di famiglia, in qualità di proprietario  
 dell'immobile

**Identificativo corpo: B - Area urbana**

sito in Venezia (VE), Via Triestina n.128

**Occupato** da esecutato e familiari come da certificato Stato di famiglia, in qualità di proprietario  
 dell'immobile

Note: Nel corso del sopralluogo si è accertato che l'area urbana censita al competente catasto dei  
 fabbricati al foglio 168 particella 778 con cossistenza di 94 mq, risulta essere in uso all'abitazione in



perizia, su di essa è stato eretto una casetta in legno adibita a ricovero attrezzi ed è utilizzata come posto auto.

## 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:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5831 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 39353/29305;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5831 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 39353/29305;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Area urbana

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 09/03/2017 ai nn. 2110; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/04/2018 ai nn. 12806/2133

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera

- Ipoteca ALTRO ATTO annotata a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 173.641,70; Importo capitale: € 86.820,85 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 25/09/2019 ai nn. 11919/2645; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/09/2019 ai nn. 32123/5710

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera



- Ipoteca ALTRO ATTO annotata a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 1.759.753,60; Importo capitale: € 879.876,80 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2022 ai nn. 11922/3788; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/10/2022 ai nn. 38468/6749

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione in villino a schiera

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 09/03/2017 ai nn. 2110; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/04/2018 ai nn. 12806/2133

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Area urbana

- Ipoteca CAUTELARE annotata a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 1.759.753,60; Importo capitale: € 879.876,80 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2022 ai nn. 11922/3788; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/10/2022 ai nn. 38468/6749

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Area urbana

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

Nessuna.

#### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

#### 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

#### 6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

### **Risposta al punto settimo del quesito**

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione in villino a schiera

sito in Venezia (VE), Via Triestina n.128

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'immobile non è costituito in condominio.

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



**Spese condominiali scadute ed insolte 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: /**

**Identificativo corpo: B - Area urbana**

sito in Venezia (VE), Via Triestina n.128

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

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

**Spese condominiali scadute ed 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. Criterio di stima:**

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

Stima sintetica o comparativa.

Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire



una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

**A. Caratteristiche estrinseche:** mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

**B. Caratteristiche intrinseche:** orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 2° semestre - Anno 2023, tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Individuazione del valore comparativo

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

**A. Indagini dirette:** dalle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, non è stato possibile reperire edifici in vendita, i più prossimi sono situati nelle vicinanze dell'aeroporto e sono comunque in numero insufficiente (n.3) per poter consentire un adeguato confronto.

**B. Indagini indirette:** Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata E26-Suburbana/FAVARO PERIFERIA, qual è quella in esame, a immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti per il periodo pubblicato: Anno 2023- 2° semestre i seguenti valori unitari:

- Ville e Villini, normale stato di conservazione: Valore di mercato medio 1375 Euro/mq



Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Per quanto sopra e facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, lo scrivente CTU redige la stima dei beni in perizia, determinando il valore degli stessi allo stato libero come di seguito specificato, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI che hanno la peculiarità di essere certi e di data certa, compatibili con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia.

Si è assunto come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 1375, calcolato tra Valore OMI min (1100) e Valore OMI max (1650) espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Ville e Villini con normale stato di conservazione.

Al valore assunto il C.T.U. NON applicherà un coefficiente correttivo globale ritenendo che il valore OMI sopra indicato, sia congruo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in perizia.

## 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di VENEZIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- A. Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it,
- B. Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

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

- A. Indagini dirette: Ville e Villini – non rilevati per la zona di riferimento
- B. Indagini indirette: Ville e Villini - normale stato di conservazione: Valore di mercato medio 1375 Euro/mq.

## 8.3. Valutazione corpi:

### A - Abitazione in villino a schiera. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 470.978,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	342,53	€ 1.375,00	€ 470.978,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 470.978,75
Valore corpo			€ 470.978,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 470.978,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 470.978,75
Valore di stima			€ 470.978,75



**B - Area urbana.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.272,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area urbana - Giardini di pertinenza	26,38	€ 1.375,00	€ 36.272,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.272,50
Valore corpo	€ 36.272,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.272,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.272,50
Valore di stima	€ 36.272,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Abitazione in villino a schiera	Abitazione in villini [A7]	342,53	€ 470.978,75	€ 470.978,75
B - Area urbana		26,38	€ 36.272,50	€ 36.272,50

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 76.087,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Vista la conformazione planimetrica, la distribuzione degli interni e dell'impiantistica, l'unità non si presta ad una agevole suddivisione in più unità abitative, se non attraverso un insieme sistematico di opere con notevole impegno economico.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Abitazione in villino a schiera**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Altro atto	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Altro atto	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire



**B - Area urbana**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	Da definire
Iscrizione di ipoteca - Cautelare	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire

Totale costi di cancellazione: Da definire

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 431.163,56

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A - Abitazione in villino a schiera****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: B - Area urbana****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: Vista la conformazione planimetrica, la distribuzione degli interni e dell'impiantistica, l'unità non si presta ad una agevole suddivisione in più unità abitative, se non attraverso un insieme sistematico di opere con notevole impegno economico.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- Allegato 01\_ Beni in Venezia ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 02\_ Bene in Venezia Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 03\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 4
- Allegato 04\_ Beni in Venezia\_Visura Part.778 EU
- Allegato 05\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 22
- Allegato 06\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 1
- Allegato 07\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 1
- Allegato 08\_ Beni in Meolo ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 09\_ Beni in Meolo\_Visura e PLN sub 5
- Allegato 10\_ Beni in Meolo\_Visura part.307
- Allegato 11\_ Beni in Meolo\_Visura part.138
- Allegato 12\_ Bene in Jesolo sub 6
- Allegato 13\_ Bene in Jesolo Elaborato planimetrico ed elenco subalterni



- Allegato 15\_Accesso atti Agenzia delle Entrate al fine di accertare la sussistenza di contratto di locazione/comodato d'uso per la porzione di ufficio collocato al piano primo  
 Allegato 16\_Estratto certificato di matrimonio con annotazioni  
 Allegato 17\_Certificato di residenza e contestuale Stato famiglia  
 Allegato 18\_Beni in Venezia\_Verbale sopralluogo del 15/01/2024  
 Allegato 19\_Beni in Venezia\_Rilievo fotografico  
 Allegato 20\_Restituzione grafica rilievo difformità ufficio al piano terra (sub 22)  
 Allegato 21\_Beni in Meolo\_Verbale sopralluogo del 21/02/2024  
 Allegato 22\_Beni in Meolo\_Rilievo fotografico  
 Allegato 23\_Beni in Jesolo\_Verbale sopralluogo del 22/02/2024  
 Allegato 24\_Beni in Jesolo\_Rilievo fotografico  
 Allegato 25\_Risposta Comune di Meolo accesso atti amministrativi\_Ufficio Tecnico  
 Allegato 26\_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Jesolo  
 Allegato 27\_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Venezia (Archivio di via Pertini)  
 Allegato 28\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Venezia  
 Allegato 29\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Meolo  
 Allegato 30\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Jesolo  
 Allegato 31\_Visurte ipotecarie gravanti sui beni interessati dal pignoramento  
 Allegato 32\_Copia atti notarili interessanti i beni pignorati

**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 con area urbana
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Abitazione in villino a schiera: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Corpo B - Area urbana: 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Abitazione in villino a schiera: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (CF [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 168, particella 3, subalterno 4, scheda catastale Data presentazione 17/04/1990 prot. n.1126, indirizzo Via Triestina n.128, piano T-1-2, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 3, consistenza 13,5 vani, superficie 347 mq, rendita € Euro 1.797,42 Corpo B - Area urbana: Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] (CF [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 778, superficie catastale 94 mq
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>431.163,56 €</b>

