

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 s.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **194/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare



Lotto 001
via Luigi Einaudi, 19 fraz. Maerne -Comune di Martellago
(VE)

Esperto alla stima: Stefania Scarpa
Codice fiscale: SCRSFN65L41L736K
Studio in: Via L. Marcello 36 - 30126 Lido Di Venezia
Telefono: 3332372187
Email: stefaniaarchscarpa@gmail.com
Pec: stefania.scarpa@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Luigi Einaudi n. 19 - Martellago - Venezia (VE) - 30030

Descrizione generica: abitazione di tipo civile categoria A/2 piano T-1-2 di due piani più sottotetto (accessibile tramite una botola), con scoperto comune (sub 5) ad un altro subalterno (sub 6 - ricovero attrezzi - non sottoposto a pignoramento immobiliare)

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: Maerne, via Luigi Einaudi, 19

Identificativo Lotto: 001- Fg. 10 - mapp.le 951 - sub 2 - piano n. T-1-2 categoria A/2- classe 1- consistenza vani 7 - dati di sup. tot. 178 mq.

Quota e tipologia del diritto:

- [redacted] per la quota di PIENA PROPRIETA' di 6/18
- [redacted] per la quota di NUDA PROPRIETA' di 3/18
- [redacted] per la quota USUFRUTTO di 12/18
- [redacted] per la quota NUDA PROPRIETA' di 9/18

Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri presenti presso la Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia a nome di [redacted] relativi all'attuale FG 10 mapp.le 951 sub 2 :

- Ipoteca Volontaria annotata. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo Lire 190.000.000.=; importo capitale Lire 95.000.000.=
pubblico ufficiale Paone Roberto Rep. 34308 del 29/07/1999
Iscrizione contro del **05/08/1999** reg. part. 5863 reg. gen. 24005
Immobili siti a Martellago (VE) **Fg. 10 mapp.le 438** (fabbricato rurale - consistenza 2 are 20 centiare)
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA
unità negoziale n. 1 : immobile Fg. 10 mapp.le 438 (fabbricato rurale - 2.20 centiare) per la quota di 1/1
contro [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 2/18
[redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 12/18
[redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 2/18
[redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 2/18

Documenti successivi correlati Iscrizione n. 4063 del 11/07/2019

- Ipoteca Volontaria annotata. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 146.000,00.=; Importo capitale: € 74.000,00;
pubblico ufficiale Notaio Paone Roberto rep. 83518/32760 in data 12/11/2010;
Iscrizione contro in data 17/11/2010 ai nn. reg. part. 8470/ reg. gen. 37697
Immobili siti a Martellago (VE)
Unità negoziale n. 1 : Fg. 10 mapp.le 951 sub. 2
Fg. 10 mapp.le 951 sub. 3
Fg. 10 mapp.le 951 sub. 1
a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. per il diritto di proprietà di 1/1
Unità negoziale n. 1 (sub 2 - sub 3 - sub 1)
contro [redacted] (soggetto debitore ipotecario) per la quota di proprietà di 6/18
[redacted] per la quota di nuda proprietà di 3/18
[redacted] (soggetto debitore ipotecario) per la quota di nuda proprietà di 9/18
[redacted] (soggetto terzo datore d'ipoteca) per la quota di usufrutto di 12/18

N.B.: il sub 2 oggetto di pignoramento immobiliare del 26/05/2022 (trascritto al Pubblico Registro ai nn. rep part. 17830/reg. gen 24993 del 01/07/2022) è solo una parte dei beni che insistono sul Fg. 10 mapp.le 951 e dei beni concessi in ipoteca nel 2010

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione annotata derivante da 0420 Ruolo e avviso di debito esecutivo pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate n. rep. 1662/11918 del 03/07/2018; importo ipoteca: € 146.703,62; importo capitale: € 73.351,81.

Iscrizione contro in data 06/07/2018 ai nn. reg. part. 4044/ reg. gen. 23062

Immobili siti a Martellago (VE)

unità negoziale n.1: - immobile n.1 Fg. 10 mapp.le 951 sub 2

- immobile n.2 Fg. 10 mapp.le 951 sub 6

unità negoziale n.2: - immobile n.1 Fg. 10 mapp.le 951 sub 2

- immobile n.2 Fg. 10 mapp.le 951 sub 6

unità negoziale n. 3: - immobile n.1 Fg. 15 mapp.le 561 sub 15

- immobile n.2 Fg. 15 mapp.le 561 sub. 20

a favore: di Agenzia Entrate - Riscossione - Roma c.f. 13756881002

- relativamente alla unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 6/18

- relativamente alla unità negoziale n. 2 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/18

- relativamente alla unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: [REDACTED]

- relativamente alla unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 6/18

- relativamente alla unità negoziale n. 2 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/18

- relativamente alla unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

-Ipoteca in rinnovazione annotata. Derivante da: 0668 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; importo € 98.126,81.= (novantottomilacentoveventisei/ottantuno euro), importo capitale €49.063,41.= (quarantanovemilasessantatre/quarantuno euro)

pubblico ufficiale Paone Roberto Rep. 34308 del 29/07/1999

Iscrizione contro del 11/07/2019 reg. part. 4063 reg. gen. 23727

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 siti a Martellago (VE) **Fg. 10 mapp.le 951 sub. 2**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente **Fg. 10 sub. 438**

a favore di PENELOPE SPV S.R.L.

contro: [REDACTED]

- per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/18

- per il diritto di proprietà per la quota di 6/18

- per il diritto di nuda proprietà per la quota di 9/18

- per il diritto di usufrutto per la quota di 12/18

- per il diritto di proprietà

- per il diritto di proprietà

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5863 del 1999

N.B.: Il ctu trascrive e produce agli atti quanto indicato presso la Conservatoria del Pubblico Registro ma non conferma che l'unità negoziale n. 1 il Fg. 10 mapp.le 951 sub 2 corrisponda per Are e consistenza (mq.) al Fg. 10 mapp.le 438.

- Pignoramento: Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia rep. 3172 del 03/06/2022. 34308; Trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/07/2022 ai nn. reg. part. 17830/ reg. gen. 24993

----- * -----

Gravami e Oneri a nome di BERNARDI Rina relativi all'attuale Fg. 10 mapp.le 951 sub 2 :

- Ipoteca Volontaria annotata. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo Lire

190.000.000.= (centonovantamiloni di lire) importo capitale Lire

95.000.000.= (novantacinquemiloni di lire)

pubblico ufficiale Paone Roberto Rep. 34308 del 29/07/1999

Iscrizione contro (Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia) del 05/08/1999 reg. part. 5863 reg. gen. 24005

Unità negoziale n. 1 : Immobile n. 1 Martellago (VE) Catasto Terreni **Fg. 10 mapp.le 438** (fabbricato rurale - consistenza 2 are 20 centiare;

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1

contro: [REDACTED]

- per il diritto di proprietà per la quota di 2/18 (soggetto debitore)

- per il diritto di proprietà per la quota di 12/18 (soggetto terzo)

- per il diritto di proprietà per la quota di 2/18

- per il diritto di proprietà per la quota di 2/18

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4063 del 11/07/2019

- Ipoteca Volontaria annotata; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 146.000,00.=; Importo capitale: € 74.000,00;
 pubblico ufficiale Notaio Paone Roberto rep. 83518/32760 in data 12/11/2010;
 Iscrizione contro (Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia) in data 17/11/2010 ai nn. reg. part. 8470/ reg. gen. 37697
 Immobili siti a Martellago (VE) **Fg. 10 mapp.le Fg. 10 mapp.le 951 sub. 2 - Fg. 10 mapp.le 951 sub. 3 - mapp.le 951 sub. 1)**
 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.
 Unità negoziale n. 1 (sub 2 - sub 3 - sub 1)
 contro [redacted] (soggetto debitore ipotecario) per la quota di proprietà di 6/18
 [redacted] per la quota di nuda proprietà di 3/18
 [redacted] (soggetto debitore ipotecario) per la quota di nuda proprietà di 9/18
 [redacted] (soggetto terzo datore d'ipoteca) per la quota di usufrutto di 12/18

-Ipoteca in rinnovazione annotata. Derivante da: 0668 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; importo € 98.126,81.= (novantottomilacentoveventisei/ottantuno euro), importo capitale €49.063,41.= (quarantanovemilasesantatre/quarantuno euro)
 pubblico ufficiale Paone Roberto Rep. 34308 del 29/07/1999
 Iscrizione contro (Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia) del **11/07/2019** reg. part. 4063 reg. gen. 23727
 Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 siti a Martellago (VE) **Fg. 10 mapp.le 951 sub. 2**
 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente **Fg. 10 mapp.le 438**
 a favore di PENELOPE SPV S.R.L.
 contro [redacted] - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/18
 [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 6/18
 [redacted] - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 9/18
 [redacted] - per il diritto di usufrutto per la quota di 12/18
 [redacted] - per il diritto di proprietà
 [redacted] - per il diritto di proprietà
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5863 del 1999

N.B.: Il ctu trascrive e produce agli atti quanto indicato presso la Conservatoria del Pubblico Registro ma non conferma che l'unità negoziale n. 1 il Fg. 10 mapp.le 951 sub 2 corrisponda per Are e consistenza (mq.) al Fg. 10 mapp.le 438.

- Pignoramento: Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia rep. 3172 del 03/06/2022. 34308; Trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/07/2022 ai nn. reg. part. 17830/ reg. gen. 24993

----- * -----

Gravami e Oneri a nome di TONETTO Michela relativi all'attuale **Fg. 10 mapp.le 951 sub 2**

- Ipoteca Volontaria annotata; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 146.000,00.=; Importo capitale: € 74.000,00;
 pubblico ufficiale Notaio Paone Roberto rep. 83518/32760 in data 12/11/2010;
 Iscrizione contro (Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia) in data 17/11/2010 ai nn. reg. part. 8470/ reg. gen. 37697
 Immobili siti a Martellago (VE) **Fg. 10 mapp.le Fg. 10 mapp.le 951 sub. 2 - Fg. 10 mapp.le 951 sub. 3 - mapp.le 951 sub. 1)**
 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.
 Unità negoziale n. 1 (sub 2 - sub 3 - sub 1)
 contro [redacted] (soggetto debitore ipotecario) per la quota di proprietà di 6/18
 [redacted] per la quota di nuda proprietà di 3/18
 [redacted] (soggetto debitore ipotecario) per la quota di nuda proprietà di 9/18
 [redacted] (soggetto terzo datore d'ipoteca) per la quota di usufrutto di 12/18

- Ipoteca in rinnovazione Derivante da: 0668 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; importo € 98.126,81.= (novantottomilacentoveventisei/ottantuno euro), importo capitale €49.063,41.= (quarantanovemilasesantatre/quarantuno euro)
 pubblico ufficiale Paone Roberto Rep. 34308 del 29/07/1999
 Iscrizione contro (Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia) del **11/07/2019** reg. part. 4063 reg. gen. 23727

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 siti a Martellago (VE) **Fg. 10 mapp.le 951 sub. 2**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente **Fg. 10 sub. 438**

a favore di PENELOPE SPV S.R.L.

contro [REDACTED] - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/18
 [REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 6/18
 [REDACTED] - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 9/18
 [REDACTED] - per il diritto di usufrutto per la quota di 12/18
 [REDACTED] - per il diritto di proprietà
 [REDACTED] - per il diritto di proprietà

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5863 del 1999

N.B.: Il ctu trascrive e produce agli atti quanto indicato presso la Conservatoria del Pubblico Registro ma non conferma che l'unità negoziale n. 1 il Fg. 10 mapp.le 951 sub 2 corrisponda per Are e consistenza (mq.) al Fg. 10 mapp.le 438.

- Pignoramento: Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia rep. 3172 del 03/06/2022. 34308; Trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/07/2022 ai nn. reg. part. 17830/ reg. gen. 24993

Valore LOTTO 001:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 200.994,74.=**

Valore complessivo diritto e quota <u>al netto delle decurtazioni</u> nello stato di fatto in cui si trova	
[REDACTED] per l'usufrutto di 12/18	€ 26.727,34
[REDACTED] per la nuda proprietà di 9/18	€ 80.451,87
[REDACTED] per la nuda proprietà di 3/18	€ 26.817,29
[REDACTED] per la piena proprietà di 6/18	€ 66.998,24

Sommario - lotto 001 appartamento piano terzo

Quesito n.1 'Continuità delle trascrizioni'	pag. 9
Quesito n.2 'Generalità dell'esecutato'	pag. 9
Quesito n.3 'Individuazione del bene oggetto della vendita'	pag. 9
Quesito n.4 'Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica'	pag. 12
Quesito n.5 'Stato di possesso degli immobili'	pag. 20
Quesito n.6 'Vincoli ed oneri giuridici'	pag. 22
Quesito n. 7 'Altre informazioni per l'acquirente'	pag. 23
Quesito n. 8 'Consistenza-Valutazione complessiva del bene'	pag. 23
Quesito n. 9 'Valutazione della quota di competenza'	pag. 26
Quesito n. 10 'Lista degli allegati'	pag. 26
Quesito n. 11 'Regime fiscale di vendita'	pag. 27
Quesito n. 12 'Schema identificativo del bene'	pag. 27

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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

La presente perizia estimativa riguarda un appartamento sito nel Comune di Martellago frazione di Maerne via Luigi Einaudi n. 19 identificato al Catasto Fabbricati come **Fg. 10 mapp.le 951 sub 2** cat.A/2 piani T-1-2, disposto su due piani ed ampio sottotetto (accessibile tramite una botola).

In base a quanto indicato nell'atto di compravendita del notaio Roberto Paone rep. 69880/ racc. 23169 del 12.02.2007 (**v.all. B - compravendita Not. Paone rep.69880 anno 2007**) il sub 2 possiede metà scoperto in comune (sub 5, ex sub 1) con il sub 6 (ricovero attrezzi - non indicato nel pignoramento immobiliare).

L'atto di pignoramento immobiliare prevede che siano stimate le quote di competenza delle proprietà e/o di altri diritti del solo **sub 2** nella misura di:

- Usufrutto per 12/18 in capo [REDACTED]
- Nuda proprietà per 9/18 in capo [REDACTED]
- Nuda proprietà per 3/18 in capo [REDACTED]
- Piena proprietà di 6/18 in capo [REDACTED]

Si fa presente che la somma di 12/18 di usufrutto + 9/18 di nuda proprietà + 6/18 di piena proprietà + Nuda proprietà per 3/18 = 18/18 di piena proprietà (identifica la piena proprietà dell'intero appartamento).

Si fa presente inoltre che dalle indagini eseguite presso la Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta al pubblico registro ai nn. rep part. 8470/reg. gen 37697 del 17/11/2010 gravava sui beni identificati al Fg. 10 mapp.le 951 sub 2 (appartamento), il sub 3 (garage) e il sub 1 (scoperto comune).

In data 09/07/2014 con Tipo mapp.le 145971 il sub 3 venne soppresso (perché demolito) ed il sub 1 (scoperto comune) prese il numero di sub 5.

Un ricovero attrezzi venne condonato nel 1995 e successivamente accatastato in data 15/07/2014 e prese il numero di sub 6.

Attualmente sul terreno identificato al fg.10 mapp.le 951 insistono i sub 2 (fabbricato) il sub 6 (ricovero attrezzi) e sub 5 (scoperto comune ai sub 2 e 6). Tali subalterni risultano attualmente per quota e tipologia del diritto in proprietà di:

- [REDACTED] per l'usufrutto di 12/18
- [REDACTED] per la nuda proprietà di 9/18
- [REDACTED] per la nuda proprietà di 3/18
- [REDACTED] per la piena proprietà di 6/18

N.B.: Il sub 2, oggetto di pignoramento immobiliare del 26/05/2022 (trascritto al Pubblico Registro ai nn. rep part. 17830/reg. gen 24993 del 01/07/2022), è solo una parte dei beni che insistono sul Fg. 10 mapp.le 951 e dei beni concessi in ipoteca nel 2010.

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Martellago**
Via Luigi Einaudi n. 19

Lotto: 001

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona dove è situato il bene oggetto di perizia estimativa è la frazione di Maerne nel Comune di Martellago in Provincia di Venezia.

Maerne è una frazione del Comune di Martellago presenta un territorio di tipo pianeggiante e si espande lungo le rive del fiume Marzenego.

E' in prossimità dell'autostrada A4, i centri limitrofi alla zona di Maerne sono Martellago, Spinea, Mirano, Salzano, dista da Venezia 30 km. circa.

Il quartiere dove è situato il bene è di tipo residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

Asilo Nido Comunale 'Il pulcino' a 0,343 km., Scuola prima infanzia 'Susan Isaacs' a 0,359 km., Scuola materna 'Adamo Volpato' a 0,718 Km, Biblioteca civica G. Tronchin (Piazza quattro novembre, Scuola Elementare 'N. Sauro' a 1,039 Km., Istituto Comprensivo 'Carlo Goldoni' a 1,594 Km., Scuola primaria 'Marco Polo' a 2,836 Km., Scuola secondaria di primo grado 'Giambattista Vico', Biblioteca Comunale Città di Spinea - Via Roma a 3 (buona), Farmacia Carraro- Via Stazione a 0,619 Km., farmacia Colacci - via Olmo a 1,268 Km., Distretto socio sanitario di Martellago (Ospedale), Studio dentistico - Via Roma a 1,258 Km., Distretto socio sanitario Spinea - Via Murano n. 3, Supermercato Dpiù - Via Circonvallazione a 0,541 Km, Supermercato Despar - Piazza quattro Novembre a 0,6 Km., supermercato Aliper a 0,896 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spinea (VE) a 6 Km., Zero Branco (TV) a 6,3 Km., Scorzè

(VE) a 6,3 Km., Salzano (VE) a 6,8 Km., Mogliano Veneto (VE) a 6,902 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Laghetti (Martellago), fiume Manzenego (e Mulino Scabello) .

Attrazioni storiche: Villa Grimani- Vila Morosini e Villa Fappani-Combi .

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,381 km, Autobus - Maerne Circonvallazione 0,492 Km - Treno (stazione ferroviaria di Maerne, via Circonvallazione 121) a 1,43 Km.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martellago (VE) CAP: 30030 frazione: Maerne, via Luigi Einaudi, 19 identificata al Catasto Fabbricati con Comune di Martellago Fg 10 mapp.le 951 sub 2 cat. piano n. T-1-2 categoria A/2- classe 1- consistenza vani 7 - dati di sup. tot. 178 mq.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] per l'usufrutto di 12/18
[REDACTED] per la nuda proprietà di 9/18
[REDACTED] per la nuda proprietà di 3/18
[REDACTED] per la piena proprietà di 6/18

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]
per la quota di 12/18 di usufrutto; [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/18 di nuda proprietà; [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/18 di nuda
proprietà e per la quota di 6/18 di piena proprietà, foglio 10, particella 951, subalterno
2, indirizzo via Luigi Einaudi n. 19, Comune VENEZIA (L736), categoria A/2, classe 1
consistenza vani 7 dati di superficie 178 mq. totale escluse aree scoperte -
classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94).

Confini del Fg. 10 mapp.le 951 sub 2: a Nord con particella 538 , 510 e 537, a Est strada, a Sud part. 431 ad Ovest con part. 605 ed altra proprietà.

Nota: in data 06.05.2014 il ctu ha eseguito il rilievo sul posto, non si riscontra esatta corrispondenza tra il rilievo attuale e la planimetria catastale agli atti dal 2007.

Differenze riscontrate: muratura del piano terra, una porta (non evidenziata in planimetria) di collegamento interno con la cantina, la conformazione della scala interna.

Costi previsti per rilievo e nuova planimetria aggiornata:

Dopo aver ottenuta la regolarità edilizia si deve provvedere alla regolarizzazione catastale.

Per pratica di nuova planimetria e relativo accatastamento si prevedono presumibilmente € 2.000,00.= (oltre oneri e i.v.a.)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

RICERCA ESEGUITA PRESSO IL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Nel corso degli anni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali è rimasto costante solo il numero di Foglio 10 gli altri dati relativi al mappale ed ai subalterni sono variati sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

Per identificare esattamente l'oggetto del pignoramento si è eseguita un'indagine (in data 18.04.2024 e successivamente in data 30.05.2024) al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni da cui è emerso quanto segue (v. allegati C e D - Documentazione Catasto Fabbricati e Terreni):

Dalla visura attuale e storica al Catasto Fabbricati è emerso quanto segue:

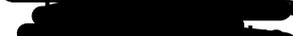
dal Tipo mapp.le n. 145971 09/07/2014 prot. VE0147494 del 15/07/2014 si legge che il Fg. 10 mapp.le 951 è composto attualmente dai:

(v. all. C - Documentazione Catasto fabbricati Fg. 10 mapp.le 951 sub 2-5-6)

- **sub 2** (fabbricato cat. A/2; piani T-1-2; classe 1; vani 7; totale aree 178 mq. escluso scoperto) unità costituita in data 09/02/2007 pratica VE0030716 in atti dal 09/02/2007 COSTITUZIONE (n.343.1/2007)
- **sub 5** (bene comune non censibile - scoperto esterno) unità costituita in data 15/07/2014 pratica VE0147484 in atti dal 15/07/2014 (n.86824.1/2014)
- **sub 6** (ricovero attrezzi) - categoria C/6; piano terra; classe 1; consistenza mq. 78 Dati di superficie: totale 81 mq. unità costituita in data 15/07/2014 pratica VE0147484 in atti dal 15/07/2014 (n.86824.1/2014)

Proprietà attuale dei beni sub 2- sub 5 - sub 6

Quota e tipologia del diritto:

 per l'usufrutto di 12/18
 per la nuda proprietà di 9/18
 per la nuda proprietà di 3/18
 per la piena proprietà di 6/18

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati (Tipo mapp.le n. 21599 del 30/01/2007 prot. VE0030716 del 09/02/2007):

- il **sub 5** (scoperto comune) **rinviene dal sub 1**. Il sub 1 è unità costituita in data 09/02/2007 pratica VE0030716 in atti dal 09/02/2007 COSTITUZIONE (n.343.1/2007) è stato soppresso con variazione di soppressione del 15/07/2014 pratica VE0147484 in atti dal 15/07/2014 (n.86824.1/2014)
- il **sub 3** (garage) categoria C/6 - unità costituita in data 09/02/2007 pratica VE0030716 in atti dal 09/02/2007 COSTITUZIONE (n.343.1/2007) **soppresso (poiché il garage viene demolito)** con variazione di soppressione del 15/07/2014 pratica VE0147484 in atti dal 15/07/2014 Demolizione Parziale (n.86824.1/2014).

Successivamente è stata eseguita (in data 30.05.2024) un'indagine al Catasto Terreni da cui è emerso quanto segue (v. allegato D - documentazione Catasto Terreni Fg. 10 mapp.le 951):

Dalla visura al Catasto Terreni:

Il **Fg. 10 mapp.le 951** è una unità che insistente su terreno in quote comuni CT Fg. **10 mapp.le 951 Are 5.97: unità costituita in data 09/02/2007** pratica VE0030716 in atti dal 09/02/2007 COSTITUZIONE (n.343.1/2007)

- il **mapp.le 951 Are 5.97 rinviene per** variazione in data 02/02/2007 Pratica VE0021599 (N.21599/2007) N. 343.1/2007 di **fusione** delle particelle Fg. 10 mapp.le n. **438 Are 2.20** - mapp.le n. **440 Are 0.50** - mapp.le n. **508 Are 1.08** - mapp.le n. **509 Are 2.19**

- il **mapp.le 438** fabbricato rurale sup. **220 mq.** - **Are 2.20 rinviene per frazionamento** del 16/12/1982 in atti dal 07/11/1985 (n.13883) e deriva dalla particella soppressa n. **187/c Are 2.20 (v. all. E - frazionamento tipo 59 mappa n. 62521 del 13-12-1982)**

- il **mapp.le 508 Are 1.08 rinviene per frazionamento** del 02/06/1993 in atti dal 07/06/1993 Prot. 19913/93 (n. 560/1993) e deriva dalla particella soppressa n. **436 Are 27.80**

- il **mapp.le 509 Are 2.19 rinviene per frazionamento** del 02/06/1993 in atti dal 07/06/1993 Prot. 19913/93 (n.560.2/2/1993) e deriva dalla particella soppressa n. **429 Are 2.20**

- il **mapp.le 440 Are 0.50 rinviene per frazionamento** del 26/05/1983 in atti dal 09/05/1988 prot. n.14183 e deriva dalla particella soppressa n. **431 Are 7.70**

N.B.: dall'indagine eseguita è emerso che la particella **438 Are 2.20 fabbricato rurale (mq.**

220) in atti dal 16/02/1982 al 09/02/2007 (unità immobiliare concessa in ipoteca con atto del pubblico ufficiale Paone Roberto Rep. 34308 del 29/07/1999 Iscrizione contro del 05/08/1999 reg. part. 5863 reg. gen. 24005) risultava una porzione del Fg. 10 mapp.le 951 Are 5.97 ente urbano (mq. 597) costituito per fusione il 09/02/2007.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 0020077

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria (D.I.A.)

Per lavori di: 'Manutenzione del tetto: sostituzione dei coppi e di alcune travi logore'

Presentazione in data 27/08/2010 al n. di prot. 0020077

NOTE: dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Martellago, dai colloqui intercorsi e dall'incontro con i tecnici responsabili dell'Edilizia Privata avvenuto in data 29.05.2024 è emerso quanto segue :

la D.I.A. del 27/08/2010 al n. di prot. 0020077 eseguita dal tecnico Geom. Campagnaro presenta delle irregolarità riguardanti la pianta piano terra (scala 1:100) ed al planivolumetrico (scala 1:200).

Tale D.I.A. non può essere, per tale motivo, ritenuta l'ultimo atto legittimante da cui partire per la regolarizzazione del bene.

Le pratiche necessaria per la regolarizzazione edilizia risultano:

- Scia in sanatoria per le opere interne difformi
- Accertamento di compatibilità paesaggistica: il bene è gravato da vincolo paesaggistico per le opere esterne difformi consistono in una canna fumaria in metallo di cui non risultano essere stati richiesti i necessari permessi.

Pratiche necessarie:

Rilievo dello stato di fatto del fabbricato interno ed esterno

Riproduzione su cad

Pratica edilizia di SCIA in sanatoria: comprensiva di elaborati grafici planimetria/ piante/ prospetti/ sezioni, relazione tecnica, relazione fotografica dell'edificio interna ed esterna

Pratica di compatibilità paesaggistica: comprensiva di relazione paesaggistica con indicazione degli elaborati cartografici dei vincoli, del contesto paesaggistico delle opere da sanare, identificazione dell'oggetto della richiesta, descrizione sintetica dell'opera, relazione fotografica dei luoghi e delle aree limitrofe.

Costi previsti di sanatoria ed opere.

Si prevede a corpo un costo di presumibile di :

Rilievo € 1.000,00 (oltre oneri e i.v.a.)

Riproduzione su cad € 1.000,00 (oltre oneri e i.v.a.)

Pratica edilizia di SCIA in sanatoria €1.500,00 (oltre oneri e i.v.a.) + costi di diritti di segreteria e oneri comunali € 1.032,00 + bolli

Pratica di compatibilità paesaggistica €1.500,00 (oltre oneri e i.v.a.) + oneri risarcitori alla Soprintendenza €259,00.=

Pratica di abitabilità eventuale € 1.000,00 (oltre oneri e i.v.a.)

Certificati di conformità impianti € 500,00=

Eventuali opere di rivestimento canna fumaria € 3.000,00.=

Eventuali opere di regolarizzazione ed allacciamenti fognari €2.000,00.=

Totale costi presumibili di regolarizzazione edilizia a corpo € 13.500,00.=

Non è stato possibile reperire agli atti il certificato di abitabilità. Lo stabile risale al XVIII sec. È presente sia nei catasti Austriaci sia nei catasti Napoleonici (v. all. F 1 - scheda urbanistica B 103/3) è stato pertanto eretto certamente prima dell'anno 1959, data del primo PRG del Comune di Martellago.

Si fa presente che per il Regolamento Edilizio del Comune di Martellago l'appartamento ha i requisiti edilizi per ottenere il certificato di abitabilità.

Per ottenere l'abitabilità anche del sottotetto, (che ha già le altezze necessarie stabilite dal Regolamento Edilizio del Comune di Martellago), vanno eseguite alcune opere tra cui va

realizzata di una scala fissa di acceso diretto, vanno rispettate tutte le normative attualmente vigenti, compresa la valutazione statica della portata dei carichi dei solai.

Dalle ricerche di accesso agli atti eseguite sono emerse ulteriori due pratiche (che si producono agli atti) che non riguardano il subalterno 2 (bene pignorato) ma il sub 6 (ricovero attrezzi) e l'ex sub 3 che si producono agli atti:

Numero pratica: prot. 1111111

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria legge n.47/85

Rilasciato in data: 22.06.1995

L'importo è stato saldato: si. (relativo al sub 6 - ricoveri attrezzi- NON oggetto di pignoramento)

N.B.: si fa presente che il condono prot. 1111111 rilasciato in data 22.06.1995 riguarda esclusivamente il ricovero attrezzi identificato attualmente al sub 6. Tale struttura NON è oggetto di pignoramento né di perizia estimativa, si segnala tuttavia che in sede di sopralluogo il ctu ha notato sul tetto del ricovero attrezzi la presenza di materiale che va rimosso a norma di legge ed il tetto andrà bonificato tramite una ditta specializzata.

Numero pratica: 3060

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94.

L'importo è stato saldato NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: NON DEFINITO (relativo al ex sub 3 - oggi demolito)

(v. allegato G : D.I.A. e condoni)

N.B.: tra i quesiti posti non è richiesto un rilievo celerimetrico di tutto il fabbricato e del terreno limitrofo.

Le misurazioni strumentali ed i rilievi eseguiti durante il sopralluogo del 06.05.2024, sia interni che esterni, sono necessari e sufficienti per definire le irregolarità.

Per legittimare il bene andrà eseguito un rilievo celerimetrico del fabbricato e del terreno limitrofo in proprietà comune (al sub 6- ricovero attrezzi) nonché dell'appartamento in oggetto che sarà adeguatamente restituito su cad, andrà riportato su cad il rilievo eseguito.

Si sottolinea che in sede di compravendita di un bene, se un bene non è conforme dal punto di vista edilizio e catastale è vietato il trasferimento (*art.46 D.P.R 380/2001*), solo nel caso di un'asta giudiziaria è prevista una deroga, tenendo presente però che dopo l'aggiudicazione **gli aspetti edilizi vanno comunque obbligatoriamente sanati dall'acquirente rispettando il termine di 120 giorni a partire dalla data di notifica del decreto di trasferimento (D.L. 23.04.1985 n. 146) .**

Come richiesto dal quesito n. 4 il ctu ha provveduto alla verifica del bene sotto il profilo urbanistico, edilizio, catastale ed ambientale richiedendo presso tutti gli uffici preposti i documenti su cui basare i necessari confronti con lo stato attuale.

Esiste sempre la possibilità che vi siano ulteriori documenti non emersi dagli archivi o non forniti dalla pubblica amministrazione.

Il ctu ha assunto le informazioni presso gli Uffici ed Archivi Comunali del Comune di Martellago - Settore Edilizia Privata - ed ha avuto i necessari confronti con i tecnici competenti sul controllo edilizio. In base allo studio eseguito ed il confronto avuto l'iter della pratica è presumibile, in sede di istruttoria tuttavia la pratica edilizia può ricevere differenti pareri, possono subentrare nuove leggi ed anche gli oneri e i diritti del Comune potrebbero subire aggiornamenti.

Non sono previsti dai quesiti accertamenti strumentali su elementi non visibili es. impianti o fondazioni, solai, ecc. Il ctu ha verificato, pertanto, gli elementi visibili ma non lo stato di quelli non visibili.

Per tale motivo nel caso di un'asta giudiziaria, relativamente agli immobili nel loro complesso, si ritiene, di norma, di applicare una decurtazione dal prezzo di stima per assenza di garanzia sui vizi occulti.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG e successiva variante al PRG
In forza della delibera:	della Giunta Regionale del Veneto n. 4149 del 24.07.1984 e successiva variante approvata n. 2005 del 30.06.2000
Zona omogenea:	C1 - residenziale di completamento di cui l'art. 10 delle N.T.O. per Maerne n. C1.10. Grado di protezione 3.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il grado di protezione assegnato all'immobile è regolamentato dagli art 34 e 35 delle NTA. Il grado di protezione previsto è il grado n.3 (ristrutturazione edilizia). Gli interventi di ristrutturazione edilizia NON possono comportare aumento di volume e di altezza massima. Nel caso di edifici con il grado di protezione assegnato, sono esclusi gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, salvo per quanto riguarda i volumi pertinenziali esistenti all'interno del lotto per i quali è ammessa la ricostruzione in accorpamento all'edificio principale. In questo caso, tale ricostruzione dovrà essere realizzata su spazi non prospicienti la viabilità pubblica e dovrà comunque permettere una chiara lettura dell'organismo edilizio per il quale si intende esercitare la tutela. Nel caso di edifici soggetti a ristrutturazione con grado di protezione assegnato, sono altresì ammessi: - modifica degli orizzontamenti e della struttura della copertura, anche mediante cordolo di sottotetto; in quest'ultimo caso saranno ammesse variazioni alla quota di imposta della copertura fino a 30 cm.; - ridisegno dei prospetti e forature delle murature d'ambito cieche, tali da non compromettere il sostanziale valore di 'pieno' della muratura; - aperture per illuminazione a filo falda della copertura purché prospettino su spazi interni. Nota bene: in questo caso specifico però la scheda B103/3 pone un vincolo: NON E' AMMESSO ALCUN AMPLIAMENTO DI VOLUME. Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari o similari tipici della tradizione edilizia locale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	NON E' AMMESSO ALCUN AMPLIAMENTO DI VOLUME
Altro:	L'edificio in oggetto è un fabbricato molto antico risalente al XVIII sec. presente già in tutti i catasti storici (catasto napoleonico e catasto austriaco) al quale il PRG ha associato un grado di protezione assegnando una scheda specifica : SCHEDA B 103/3 (allegata)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'edificio è sottoposto ad un grado di protezione 3 (scheda B103/3) regolamentato dagli artt. 34 e 35 delle NTA. edificio di pregio ambientale e architettonico. Vincolo PAESAGGISTICO: ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera C. del D. Lgs 42/2004 (ex D. Lrg. 490/99) in relazione al Fiume Marzenego. L'intera area è ricompresa in aera di interesse paesistico con previsiononi degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal Piano di Area.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Nota: Rispetto al P.R.G. - P.I. vigente, i terreni individuati con Fg. 10 mapp.le 951 sono destinati : - zona territoriale omogena C1, residenziale di completamento , di cui all'art. 10 delle N.T.O. del P.I. approvato, con le modalità di cui al Repertorio delle Z.T.O. per Maerne, n. C1.10; - nell'area esiste un edificio con grado di protezione 3, di cui all'art. 35 delle N.T.O. del P.I. approvato, trattandosi di edificio di pregio ambientale e architettonico ai sensi dell'art. 28 della L. 61/1985 e/o dell'art. 10 della L. 24/1985 - scheda B n. 103/3; - l'area è totalmente sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 42, comma 1, lett. C, del D.lgs. n. 42/2004 (ex D. lgs. 490/99) in relazione al Fiume Marzenego; - l'area è ricompresa in area di interesse paesistico ambientale con previsiononi degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal Piano di Area, di cui all'art. 29, 3° comma, delle N.T.O. del P.I. approvato; rispetto al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) i terreni individuati con il Fg. 10 mapp.le 951 sono classificati come segue: - l'intera area è ricompresa del Vincolo paesistico - ambientale di cui all'art. 9 del P.A.T. (TAV. 1); - l'area ricade interamente in PALAV - Area di interesse paesistico.- ambientale di cui all'art. 23 del P.A.T.(TAV. 1) ; - l'area ricade interamente in invariati di natura ambientale di cui all'art. 27 del P.A.T. (TAV. 2); - l'area ricade interamente in aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 40 del P.A.T. (TAV. 4).
(v. allegato F - CDU- Certificato di Destinazione Urbanistica).

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione classe A/2 (sub. 2) sito in una tranquilla zona residenziale nella frazione di Maerne in Comune di Martellago in via Luigi Einaudi n.19.

Eretto sull'area di mq. 597 identificata con il Fg. 10 mapp.le 951. La porzione di fabbricato è posto su due livelli più un sottotetto.

Si fa presente che il pignoramento riguarda il solo sub 2 e 1/2 dello scoperto (sub 5 ex sub 1) comune al ex sub 3 (garage - oggi demolito), come indicato nell'atto di compravendita (not. R. Paone del 12/02/2007 rep. 69880, registrato a Padova il 15.02.2007 e trascritto a Venezia il 16/02/2007 ai nn. reg. part. 4001/reg. gen. 6767) comune anche all'attuale sub 6 (ricovero attrezzi - il subalterno 6 non è sottoposto a pignoramento immobiliare).

Abitazione (A/2) disposta su 3 piani composta da:

- al piano terra: ingresso, 2 stanze, disimpegno, cantina e lavanderia/wc.
- al piano primo: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno.
- piano sottotetto (accessibile dal disimpegno del piano primo tramite una botola in legno, NON vi è accesso diretto dalla scala interna fissa).

Più specificatamente al piano terra sono presenti: ingresso, vano scala, una stanza di mq. 17,50 (misura calcolata quale superficie utile - accatastata come stanza, oggi adibita a cucina), una seconda stanza mq. 12 (sup. utile), un disbrigo da cui si accede alla lavanderia /wc e ad una cantina di mq. 12,35 con soffitto in travi di legno. Nella cantina è presente una caldaia per il riscaldamento autonomo (Vaillant- riferimento assistenza Fiore Domenico Noale via della Fronda 30/B) . Al piano primo si accede tramite una scala interna in muratura con corrimano in legno. In questo piano si trova un soggiorno di mq. 25,85 (sup. utile) con angolo cottura con pensili e mobili dotati di elettrodomestici ad incasso, una camera matrimoniale di mq. 17,60 (sup. utile), un disbrigo/antibagno ed un bagno, con vasca, lavatrice e con sanitari di recente installazione. Dall'antibagno del piano primo, tramite una botola in legno si può raggiungere il sottotetto (privo di accesso diretto con una scala fissa).

Il sottotetto è un'unica ampia stanza di circa mq. 71 in proprietà esclusiva, finestrato con altezza variabile da un minimo di 2,70 mt. ad un massimo al colmo di h. 4,50 mt. (circa) di altezza. Attualmente il sottotetto non presenta una vera e propria muratura di confine dalla proprietà limitrofa ma è delimitato con una rete metallica.

Il solaio del pavimento del sottotetto è in legno ed il soffitto a falda inclinata in travi di legno a vista. Il sottotetto non ha nessun tipo di impianto di riscaldamento né di impianto idrico sanitario. Tutti gli infissi del fabbricato sono in legno, i radiatori in alluminio, l'impianto elettrico è dotato di quadro salva vita ma non è stata reperita alcuna certificazione relativa alla conformità degli impianti depositata agli atti presso il Comune.

Fa parte della proprietà la quota di 1/2 dello scoperto esterno(sub. 5) comune al sub 6 (ricovero attrezzi- non citato nell'atto di pignoramento).

Eventuali comproprietari:
nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ per l'usufrutto di 12/18
 ██████████ per la nuda proprietà di 9/18
 ██████████ per la nuda proprietà di 3/18
 ██████████ per la piena proprietà di 6/18

Eventuali comproprietari: nessun comproprietario ulteriore

Superficie complessiva del fabbricato è di circa mq **212,00**, mentre la **superficie commerciale** (calcolando i coefficienti di correzione a seconda della destinazione d'uso dei locali) è di mq. **163,90**.

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio appare in tutti i catasti storici (napoleonico ed austriaco) e risale al XVIII secolo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ.19 di via L. Einaudi; ha un'altezza utile interna di variabile: al piano terra di 2,99 mt stanza/2,78mt.cantina - piano primo di 2,74 mt.- sottotetto l'altezza minima mt. 2,70 l'altezza massima al colmo è di mt. 4,50

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile risultano sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare . Note: dal sopralluogo eseguito risulta che la struttura il tetto sia due falde. La struttura primaria di sostegno è in travi di legno a vista, la struttura secondaria in traversi di legno e tavelle di cotto a vista.
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti Note: si fa presente che i quesiti non prevedono prove di carico sui solai, pertanto non sono state eseguite prove di carico né nel solaio di separazione tra il piano terra ed il piano primo neppure sul solaio in legno del sottotetto.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto tipo di coibentazione: non è richiesto dai quesiti posti di eseguire assaggi sulla copertura per verificare la tipologia e il grado di isolamento termico del manto di copertura. Non è stata reperita agli atti, in allegato alla D.I.A. prot. 002007 del 27/08/2010 eseguita per la sostituzione dei coppi e di alcune travi logore alcuna relazione tecnica riguardante l'isolamento termico attuale. Con ogni probabilità non vi è isolamento termico sul tetto. Infatti i sottotetti facevano essi stessi da intercapedine d'aria ad protezione del piano sottostante. Per un eventuale recupero del sottotetto va considerato che andrà tenuta in considerazione la legge 10/91 per il risparmio energetico degli edifici.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di grès condizioni: buone

Impianti:

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** (le fosse esterne sono collocate nello scoperto sul retro del fabbricato) condizioni: **sufficienti** conformità: non è stato reperibile tra agli atti depositati presso il Comune il certificato di conformità delle fosse biologiche

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Caldaia autonoma marca Vaillant (centro di assistenza di riferimento Fiore Domenico - via delle Fronda, 30/B Noale (VE) tel. 041-442148)
 Nota: non risultano depositati agli atti i certificati di conformità degli impianti termici

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza del bene viene calcolata come superficie commerciale (norma di riferimento Uni 10750) comprendendo le pareti perimetrali esterne al 100%, le pareti divisorie interne al 100%, i muri di confine con altre proprietà al 50%. Verrà tenuta in considerazione nel calcolo della metratura anche la soffitta, in piena proprietà, nella sua totale metratura perché rispetta le altezze minima e media nel caso di soffitto non orizzontale come stabilito dal art. 3.1.1.2 (art. 40) punto b - Regolamento Edilizio del Comune di Martellago. Alla soffitta verrà poi applicato un coefficiente dell' 0,50% (coefficiente scelto per vari motivi tecnici e secondo il principio stabilito dalla disciplina: accessibilità, volumetria, superfici aereo-illuminanti ecc.). Infine le parti del cortile esterno, se in piena proprietà, vanno valutate con un coefficiente dello 0,10%, da ciò, in base a quanto indicato dall'atto di compravendita, verrà considerato in piena proprietà 1/2 del totale dello scoperto comune al sub 6.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stanza	sup lorda di pavimento	52	17,00	1,00	17,00	€ 1.100,00
Corridoio	sup lorda di pavimento	20	6,00	1,00	6,00	€ 1.100,00
stanza	sup lorda di pavimento	42	14,00	1,00	14,00	€ 1.100,00
Disbrigo (antibagno)	sup lorda di pavimento	11	5,00	1,00	5,00	€ 1.100,00
Lavanderia/wc	sup lorda di pavimento	18	6,00	1,00	6,00	€ 1.100,00

Cantina	sup lorda di pavimento	33	14,00	0,35	4,90	€ 1.100,00
Ingresso	sup lorda di pavimento	7	2,00	1,00	2,00	€ 1.100,00
Scala (calcolata una sola volta)	sup lorda di pavimento	0	7,00	1,00	7,00	€ 1.100,00
soggiorno e angolo cottura (piano primo)	sup lorda di pavimento	88	32,00	1,00	32,00	€ 1.100,00
Sbarco della scala (segnato sul catastale ripostiglio)	sup lorda di pavimento	7	2,00	1,00	2,00	€ 1.100,00
camera (piano primo)	sup lorda di pavimento	49	17,00	1,00	17,00	€ 1.100,00
disimpegno	sup lorda di pavimento	10	4,00	1,00	4,00	€ 1.100,00
Bagno (piano primo)	sup lorda di pavimento	22	8,00	1,00	8,00	€ 1.100,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	280	78,00	0,50	39,00	€ 1.100,00
			212,00		163,90	Tot. 180.290,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un fabbricato

Accessori:

A 1. Cortile	Identificato al n. sub 5 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di $440,6 : 2 = 220,3$ mq Valore a corpo: € 24.233,00.=
-----------------	---

Note: il cortile è identificato con l'attuale sub 5 ed è in comproprietà con il sub 6 (ricovero attrezzi). Il totale del terreno identificato con il Fg 10 mapp.le 951 al Catasto Fabbricati misura 597 mq., per conoscere quanto vale lo scoperto comune si deve detrarre da tale superficie il sedime del fabbricato e del ricovero attrezzi. Il sedime del fabbricato misura m. 6,88x m. 11,38= mq. 78,29, il sedime del ricovero attrezzi misura m. 7,30 x m. 10,70 (come da elaborato allegato al condono edilizio) = 78,11 mq. Ne deriva che deriva che lo scoperto comune misura mq 440,6: 2 = 220,3 mq

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria del Pubblico Registro di Venezia dal ctu in data 22/04/2024;20/05/2024;27/05/2024 si rileva che dai Registri Immobiliari il bene Fg. 10 mapp.le 951 sub 2 risulta attualmente intestato a:

- diritto di usufrutto 12/18

- diritto di nuda proprietà per 9/18 (in regime di separazione dei beni)

- diritto di nuda proprietà per 3/18

- diritto di proprietà per 6/18

PROVENIENZE nell'ultimo ventennio del bene:

1) Bene Fg. 10 mapp. 951 sub 2

a favore di

- diritto di nuda proprietà per 3/18 (in regime di separazione dei beni)
- diritto di proprietà per 4/18 (in regime di separazione dei beni)

- diritto di nuda proprietà per 9/18 (in regime di separazione dei beni)

In forza dell'atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto PAONE di Camposanpiero, in data 12/02/2007, ai nn. 69880/23169; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 16/02/2007, ai nn. 6767/4001 (v. all. B- compravendita not. Paone rep. 69880 del 12/02/2007)

Contro

- diritto di nuda proprietà di 12/18

- diritto di proprietà di 12/18 (in regime di separazione dei beni)

- diritto di proprietà di 12/18 (bene personale)

2) Bene Fg. 10 mapp. 951 sub 2

a favore di

- diritto di piena proprietà per 2/18
- a seguito di: atto per causa di morte

accettazione tacita di eredità del : 12/11/2010 rep.83518/32760 del Not. Paone Roberto Camposanpiero trascritto il 06/07/2022 ai nn. 25830/18428

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà di 2/18

3) Bene Fg. 10 mapp. 951 sub 2

a favore di

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 3/18

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 2/18

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 2/18

a seguito di:

accettazione tacita di eredità del : 12/11/2010 rep.69880/23169 del Not. Paone Roberto Camposanpiero trascritto il 06/07/2022 ai nn. 25829/18427

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà di 7/18

4) Bene in Martellago Fg. 10 mapp. 438 (are 2.20) – mapp.le 440 (Are 0.50) – mapp.le 508 (are 1.08) mapp.le 509 (Are 2.19)

a favore di

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 1500/9000

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 1000/9000

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 1000/9000

[REDACTED]
- diritto di piena proprietà per 1000/9000

a seguito di: atto per causa di morte

certificato di denuncia di successione del 26/01/1998 rep-87/527

del Not./pub. Uff: Ufficio del registro di Venezia

trascritto il 11/01/2022 ai nn. 983/763

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
diritto di proprietà di 500/1000

5) Bene in Martellago mapp.le 440 (Are 0.50)

a favore di

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 1/2 ([REDACTED])

[REDACTED]
- diritto di proprietà di 1/2 ([REDACTED])

a seguito di :

compravendita del 11/06/1983 ai nn. 9683/7820

del Not./pub. Uff: Pascucci Francesco di Noale

trascritto il 11/06/1983 ai nn. 9683/7820

Contro

6) **Bene in Martellago Fg. 10 mapp. 436 (are 27.80) – mapp. 429 (Are 2.20) – mapp. 438 (are 2.20)**

a favore di

- diritto di proprietà di [redacted]

- diritto di proprietà di 1/2 [redacted]

a seguito di :

compravendita del 16/12/1982 ai nn. 20588/16756

del Not./pub. Uff: Pascucci Francesco di Noale

trascritto il 28/12/1982 ai nn. 20588/16756 (Il ctu segnala un errore della Conservatoria

emerso con le ispezioni eseguite il numero corretto è 20598/16756 che verrà corretto dalla

Conservatoria di Venezia prossimamente)

Contro

Fornace degli Ongari –Cavasin – Società per Azioni con sede in Noale c.f. 00183770270

Quota : 1/1 in proprietà

Identificativo corpo: AAbitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via Luigi Einaudi, 19 **Occupato** da

[redacted], in qualità di proprietari dell'immobile ed ivi residenti.

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 contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 146.000,00.=; Importo capitale: € 74.000,00 ; A rogito di Notaio Paone Roberto in data 12/11/2010 ai nn. 83518/32760; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Venezia in data 17/11/2010 ai nn. 37697/8470

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia delle Entrate contro ,

T. [REDACTED], Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo ; Importo ipoteca: € 146.703,62; Importo capitale: € 73.351,81 ; A rogito di pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate in data 03/07/2018 ai nn. 1662/11918; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Venezia in data 06/07/2018 ai nn. 23062/4044

- Ipoteca in rinnovazione Derivante da: 0668 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; importo € 98.126,81.= (novantottomilacentoveventisei/ottantuno euro), importo capitale €49.063,41.= (quarantanovemilasessantatre/quarantuno euro) pubblico ufficiale Paone Roberto Rep. 34308 del 29/07/1999 Iscritto/trascritto a Conservatoria di Venezia in data del 05/08/1999 reg. part. 5863 reg. gen. 24005 e poi iscritta nuovamente in rinnovazione in data Iscrizione contro del 11/07/2019 reg. part. 4063 reg. gen. 23727

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento: Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia rep. 3172 del 03/06/2022. 34308; Trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/07/2022 ai nn. reg. part. 17830/ reg. gen. 24993

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: spese correnti del bene, non esiste un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:/

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:**

4

Il criterio di stima adottato è la 'stima parametrica' basata sul rilievo metrico dei beni e sul valore commerciale lordo al mq. degli stessi, comprensiva quindi della murature esterne calcolate al 100%, delle pareti di confine con altri fabbricati, ed altre proprietà, calcolate al 50%, delle pareti interne al 100%. Nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) che è una metodologia che tiene in considerazione l'età del fabbricato, la qualità architettonica e costruttiva, l'ubicazione,

eventuali vincoli, il livello di utilizzazione e di manutenzione del bene, così come evidenziato nel momento del sopralluogo avvenuto in data 06/05/2024. E' stata quindi effettuata un'ampia indagine di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi, similari, in analoghe condizioni conservative e con particolare riferimento alla zona interessata.

8.2. Fonti di informazione:

ñ Catasto di Venezia - San Marco 3538 (Campo Sant'Angelo) ;;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - San Marco 3538 (Campo Sant'Angelo) ;;

Uffici del registro di Venezia - San Marco 3538 (campo sant'Angelo) ;;

Ufficio tecnico - Sezione Edilizia Privata di Comune di Martellago (VE) piazza Vittoria, 1 – Martellago (VE) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: metodo M.C.A. e parametri O.M.I. (Agenzia delle Entrate) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) zona suburbana di Maerne - abitazione di tipo civile - destinazione residenziale - stato conservativo normale: 1000/1400€/ mq. .

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stanza	17,00	€ 1.200,00	€ 20.400,00
Corridoio	6,00	€ 1.200,00	€ 7.200,00
Stanza	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00
Disbrigo (antibagno)	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
Lavanderia/wc	6,00	€ 1.200,00	€ 7.200,00
Cantina	4,90	€ 1.200,00	€ 5.880,00
Ingresso	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
Scala (calcolata una sola volta)	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00
Soggiorno e angolo cottura (piano primo)	32,00	€ 1.200,00	€ 38.400,00
Sbarco della scala (segnato sul catastale ripostiglio)	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
camera (piano primo)	17,00	€ 1.200,00	€ 20.400,00
disimpegno	4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Bagno (piano primo)	8,00	€ 1.200,00	€ 9.600,00
Sottotetto	39,00	€ 1.200,00	€ 46.800,00
Valore corpo (fabbricato -sub 2)			€ 196.680,00.=
Valore accessori (1/2 scoperto esterno)			€ 24.233,00
Valore complessivo intero			€ 220.913,00

Al fine di espletare l'incarico ricevuto è necessario eseguire un **calcolo finanziario aggiuntivo** finalizzato alla valutazione delle quote. Tale calcolo viene determinato in base

al tasso di interesse legale nell'anno di riferimento 2024:

Valore complessivo diritto e quota	
[REDACTED] per l'usufrutto di 12/18	€ 29.455,06
[REDACTED] per la nuda proprietà di 9/18	€ 88.365,20
[REDACTED] per la nuda proprietà di 3/18	€ 29.455,06
[REDACTED] per la piena proprietà di 6/18	€ 73.637,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile (la stima è sull'immobile libero da persone e cose ed in regime di libero mercato)	163,90	€ 220.913,00	
	[REDACTED]			€29.455,06
	[REDACTED] per la nuda proprietà di 9/18			€88.365,20
	[REDACTED] per la nuda proprietà di 3/18			€ 29.455,06
	[REDACTED] per la piena proprietà di 6/18			€ 73.637,67

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o opere (presumibili):	- € 15.500,00 (iva inclusa)
adeguamento di stima (decurtazione per eventuali vizi occulti)	- €4.418,26
Costi di cancellazione oneri e formalità (a carico della procedura) :	€ 2.140,00

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria iscritta in data 17/11/2010 ai nn. 37697/8470	€ 730,00.=
Iscrizione di ipoteca – convenzionale iscritta in data 06/07/2018 ai nn. 23062/4044	€ 827,00.=
Iscrizione di ipoteca - Volontaria iscritta in rinnovazione in data 11/07/2019 reg. part. 4063 reg. gen. 23727	€ 584,00.=

Totale costi di cancellazione: € 2.140,00.=

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova (libero da
persone e cose ed in regime di libero
mercato): **€ 200.994,74**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: presumibile classe 'F'

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Valore complessivo diritto e quota <u>al netto delle decurtazioni</u> nello stato di fatto in cui si trova	
[REDACTED] per l'usufrutto di 12/18	€ 26.727,34
[REDACTED] per la nuda proprietà di 9/18	€ 80.451,87
[REDACTED] per la nuda proprietà di 3/18	€ 26.817,29
[REDACTED] per la piena proprietà di 6/18	€ 66.998,24

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- all.A : - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ([REDACTED])
- Certificati di residenza dei sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
- all. B :- Atto di Compravendita del Notaio Roberto Paone di Camposanpiero (PD) del 12.02.2007
rep.n.69880 raccolta n. 23169
- all. C :- Documentazione catastale - Catasto Fabbricati di Venezia al 18.04.24 e 16.05.2024:
Estratto di mappa 1:2000 aggiornato al 18.04.2024
Dimostrazione grafica dei subalterni : Tipo mapp.le 21599 del 30/01/2007
Visura attuale per immobile soppresso (sub1)

