

---

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2020 S.R.L.**



N° Gen. Rep. **191/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2024 ore 10:10

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - villino, 002 - terreni agricoli**



**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Miggiani  
**Codice fiscale:** MGGLRT64A06L736C  
**Studio in:** Via della rinascita 35 - 30175 Venezia Marghera  
**Telefono:** +390417123476  
**Email:** a.miggiani@gmail.com  
**Pec:** alberto.miggiani@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

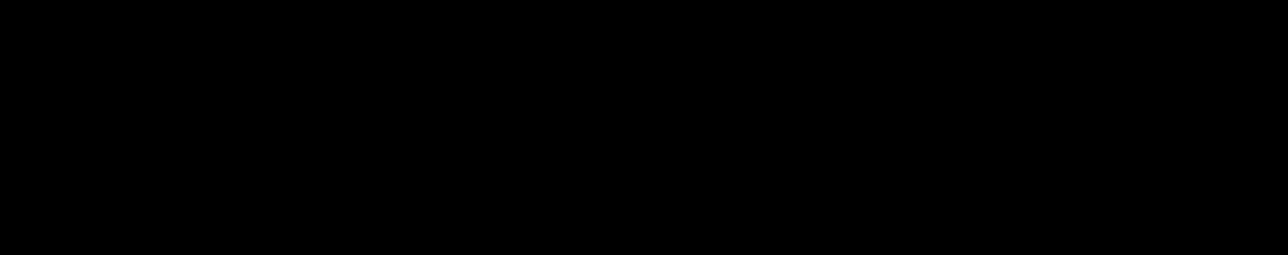
**Beni:** via Scaramuzza, 111 - Zelarino - Venezia (VE) - 30174

**Descrizione generica:** Villino e terreni agricoli

**Identificativo Lotto:** 001 - villino

**Corpo villino:** frazione: Zelarino, via Scaramuzza, 111

### Quota e tipologia del diritto



**Eventuali comproprietari non esegutati:** Nessuno

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 22/09/2009 ai nn. 25622/6473; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/09/2009 ai nn. 32860/7157

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 22/09/2009 ai nn. 25623/6474; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/09/2009 ai nn. 32861/7158

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 13/09/2010 ai nn. 26523/7156; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/09/2010 ai nn. 31066/6974

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 233.720,19; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 30/12/2010 ai nn. 1618/2011 in data 11/05/2011 ai nn. 15483/3065

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito cooperativo di Marcon-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 33.108,53; A rogito di Tribunale di Venezia in data 23/06/2011 ai nn. 1381; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/06/2011 ai nn. 21566/4270

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;



Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 20/06/2011 ai nn. 4251/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/06/2011 ai nn. 21733/4302

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 34.100,00; A rogito di Tribunale civile e penale di Treviso in data 28/11/2012 ai nn. 7808 in data 20/12/2012 ai nn. 35792/5239

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED] A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 24/07/2023 ai nn. 4014 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/08/2023 ai nn. 29593/22367;

**Stato immobile:** libero (occupato dai debitori)

**Valore lotto 001:**

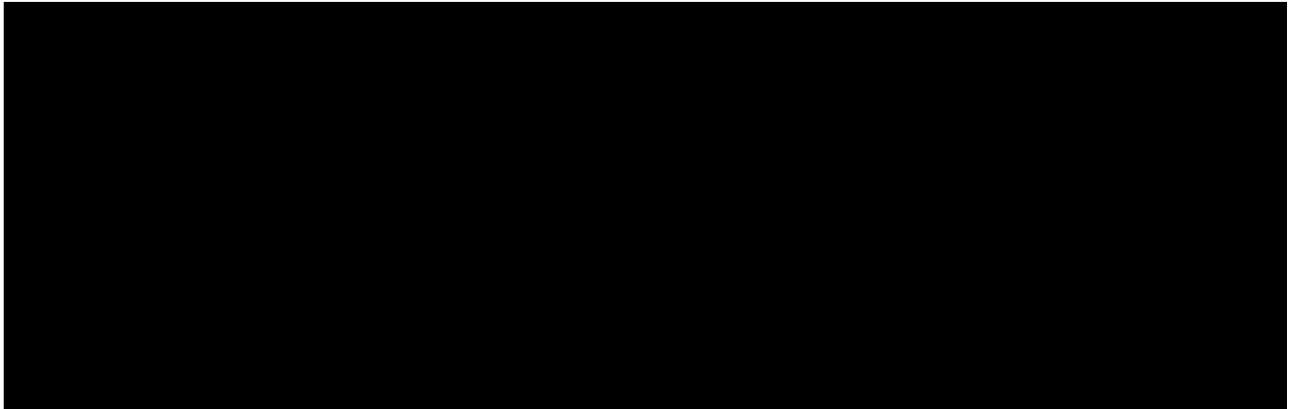
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 286.400,00**

---

**Identificativo Lotto: 002 - terreni agricoli**

**Corpo terreni agricoli:** frazione: Zelarino, via Scaramuzza

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 13/09/2010 ai nn. 26523/7156; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/09/2010 ai nn. 31066/6974

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 233.720,19; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 30/12/2010 ai nn. 1618/2011 in data 11/05/2011 ai nn. 15483/3065

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito cooperativo di Marcon-Venezia società cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 33.108,53; A rogito di Tribunale di Venezia in data 23/06/2011 ai nn. 1381; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/06/2011 ai nn. 21566/4270



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 20/06/2011 ai nn. 4251/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/06/2011 ai nn. 21733/4302

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 34.100,00; A rogito di Tribunale civile e penale di Treviso in data 28/11/2012 ai nn. 7808 in data 20/12/2012 ai nn. 35792/5239

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca conc. amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 94.772,84; Importo capitale: € 47.386,42; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 17/10/2018 ai nn. 1863/11918 in data 19/10/2018 ai nn. 34949/6320

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED] A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 24/07/2023 ai nn. 4014 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/08/2023 ai nn. 29593/22367;

**Stato immobile:** libero

**Valore lotto 002:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 44.000,00**

**Sommario**

Quesito	Descrizione	Pagina Lotto 001	Pagina Lotto 002
	Riassunto perizia	2	3
	Sommario	4	4
	Quesiti	5	5
1	<b>COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI</b>	7	16
2	<b>GENERALITA' DELL' ESECUTATO</b>	7	16
3	<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI</b>	7	16
4	<b>REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	8	17
5	<b>STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA</b>	11	18
6	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	11	18
7	<b>SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO</b>	12	20
8	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA</b>	12	20
8 bis	<b>CLASSE ENERGETICA</b>	14	21
9	<b>VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA</b>	14	21
10	<b>ALLEGATI</b>	14	21
11	<b>L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO</b>	14	21
12	<b>SCHEMA PER ASTA</b>	15	22





## Quesiti

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

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



*stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;*

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

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



Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Zelarino**  
via Scaramuzza, 111

**Lotto: 001 - villino**

### **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

**Esecutati:**



### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Zona residenziale-agricola nella periferia di Zelarino

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale-rurale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricolo-residenziale

**Importanti centri limitrofi:** /

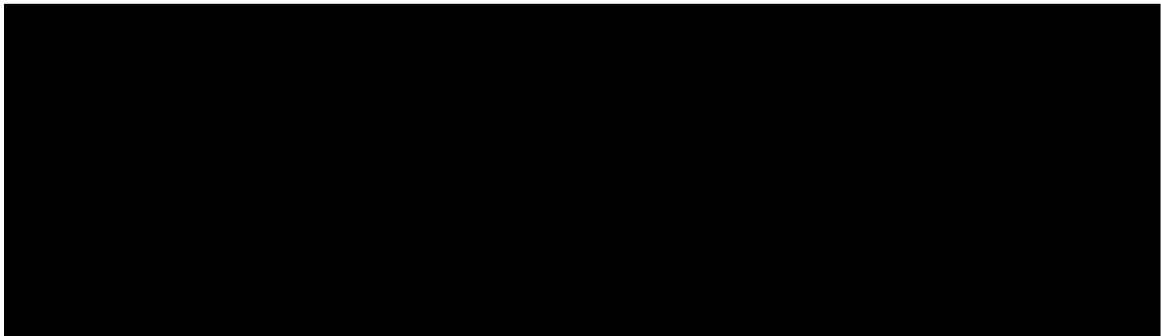
**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** villino sito in frazione: Zelarino, via Scaramuzza, 111

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari non esecutati:** Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 115, particella 411, subalterno 1, indirizzo via Everardo Scaramuzza n. 11/C\*, piano S1-T, comune Venezia, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 200 mq, rendita € 961,82

Note: \* numero civico errato (corretto n. 111)

Intestazione: [REDACTED] foglio 115, particella 411, subalterno 2, indirizzo via Everardo Scaramuzza n. 11/C\*, piano S1, comune Venezia, categoria C/6, classe 2, consistenza 66 mq, superficie 66 mq, rendita € 269,28

Note: \* numero civico errato (corretto n. 111)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche zona ingresso e interrato  
Regularizzabili mediante: docfa (nuove schede catastali)  
n.2 Docfa (abitazione e garage): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 308

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato rurale ad uso abitazione e magazzino ortaggi in Zelarino fg. 7 mapp. 41-48/a

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/05/1971

Rilascio in data 14/09/1971 al n. di prot. 8/14330

Numero pratica: 7153

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione casa di civile abitazione in difformità totale alla concessione edilizia n. 308/71 del 14/9/71 e realizzazione di una recinzione

Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 12194/7153/00

Rilascio in data 20/09/1991

Numero pratica: 2010/48803 PG

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria

Presentazione in data 04/02/2010 al n. di prot. 2010/48803 PG

Rilascio in data 13/01/2011 al n. di prot. 2011/11984



Numero pratica: 2010/52272 PG

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 2010/52272 PG

Rilascio in data 19/04/2012 al n. di prot. 2012/172068/PG

NOTE: Il presente Permesso di Costruire è relativo alla realizzazione di un altro edificio sul lotto, ma ormai il titolo decaduto non essendo stato ritirato e non avendo versato i relativi oneri.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cassetta degli attrezzi in legno non autorizzata (superficie superiore a 10 mq)

Regolarizzabili mediante: demolizione

demolizione e smaltimento: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	V.P.R.G. per la Terraferma
<b>In forza della delibera:</b>	n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008
<b>Zona omogenea:</b>	C1.2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 12
<b>Rapporto di copertura:</b>	0,2 mq/mq
<b>Altezza massima ammessa:</b>	8,5 m
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Se sì, quanto:</b>	176 mq
<b>Altro:</b>	La superficie lorda di pavimento massima ammessa è pari a 400 mq
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

#### Descrizione: villino

Villino con ampio giardino composto da soggiorno-pranzo (55,1 mq), cucina (14,9 mq), tre camere (18,3 mq - 22,5 mq - 14,1 mq), disimpegno (9,5 mq), magazzino (10,1 mq) e due bagni (9,3 mq - 5 mq). Magazzino (39,9 mq), centrale termica (10,6 mq) e garage (23,7 mq) posti al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **486,10**

È posto al piano: interrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 111; ha un'altezza utile interna di circa m. varia

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta qualche segno di umidità di risalita in prossimità della rampa delle scale tra interrato/soggiorno e nel disbrigo tra cucina e bagno.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: zona soggiorno e cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: zona camere
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> Note: Non funzionante
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>pellet</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento calcolata e verificata con rilievo strumentale. \*La superficie realizzabile deriva dalla differenza tra la superficie massima consentiva dalle NTSA della zona C1.2 art. 12 (400 mq) e la superficie lorda di pavimento esistente del solo piano terra (224 mq) considerando il progetto presentato ormai decaduto

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione (Sup. Principale)	sup lorda di pavimento	192,60	1,00	192,60	€ 1.000,00
Portici e ingresso	sup lorda di pavimento	31,30	0,35	10,96	€ 1.000,00
Magazzino e Centrale Termica	sup lorda di pavimento	59,10	0,40	23,64	€ 1.000,00
Garage	sup lorda di pavimento	27,10	0,50	13,55	€ 1.000,00
Superficie realizzabile*	sup potenziale coperta	176,00	1,00	176,00	€ 300,00
		<b>486,10</b>		<b>416,75</b>	



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 01/09/1978 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Callegaro Roberto, in data 01/09/1978, ai nn. 2166; trascritto a Venezia, in data 13/09/1978, ai nn. 12395.

**Identificativo corpo:** villino sito in Venezia (VE), via Scaramuzza, 111  
**Stato immobile:** libero (occupato dai debitori)

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.  
 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.  
 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.  
 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 22/09/2009 ai nn. 25622/6473; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/09/2009 ai nn. 32860/7157
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 22/09/2009 ai nn. 25623/6474; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/09/2009 ai nn. 32861/7158
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 13/09/2010 ai nn. 26523/7156; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/09/2010 ai nn. 31066/6974
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 233.720,19; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 30/12/2010 ai nn. 1618/2011 in data 11/05/2011 ai nn. 15483/3065
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito cooperativo di Marcon-Venezia società cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 33.108,53; A rogito di Tribunale di Venezia in data 23/06/2011 ai nn. 1381; Iscritto/trascritto a Venezia in data



28/06/2011 ai nn. 21566/4270

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 20/06/2011 ai nn. 4251/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/06/2011 ai nn. 21733/4302

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 34.100,00; A rogito di Tribunale civile e penale di Treviso in data 28/11/2012 ai nn. 7808 in data 20/12/2012 ai nn. 35792/5239

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 24/07/2023 ai nn. 4014 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/08/2023 ai nn. 29593/22367;

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 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 insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** /

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** /

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione con il sistema dei comparabili (MCA) secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS) e la norma UNI 11612/20015 ossia comparando il prezzo del venduto dichiarato in atti di compravendita, acquistati nel corso degli ultimi due anni, di immobili della zona (medesimo foglio catastale fg. 115 Comune di Venezia) aventi caratteristiche simili e uguale categoria catastale (cat. A/7).





**8.2.2 Fonti di informazione:**

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita

Comparabile A – strada al Bivio 40

Trattasi di villetta (cat. A/7) disposta su quattro piani interrato-terra-primo-secondo sottotetto (258 mq) con garage (38 mq) e scoperto esclusivo (anno di costruzione: ante 1967, ristrutturata nel 2008). Classe energetica B. Compravendita del 30/08/2022 presso il Notaio Daria Righetto, rep. n. 12240, racc. n. 6825; prezzo € 370.000,00

Comparabile B – via Parolari 94/B

Trattasi di villetta (cat. A/7) disposta su due piani terra-primo (101 mq) con magazzino e garage (25 mq) e scoperto esclusivo (anno di costruzione: ante 1967). Classe energetica F. Compravendita del 17/10/2023 presso il Notaio Ernesto Marciano, rep. n. 48829, racc. n. 21889; prezzo € 120.000,00.

**8.3.3 Valutazione corpi:**

Stima MCA + stima superficie realizzabile: € 416.750,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione (Sup. Principale)	192,60	€ 1.000,00	€ 192.600,00
Portici e ingresso	10,96	€ 1.000,00	€ 10.960,00
Magazzino e C.T.	23,64	€ 1.000,00	€ 23.640,00
Garage	13,55	€ 1.000,00	€ 13.550,00
Superficie realizzabile	176,00	€ 300,00	€ 52.800,00
Valore corpo			€ 293.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 293.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 293.550,00
Valore di stima			€ 293.550,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda Convenzionale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Villino		240,75	€ 240.750,00	€ 240.750,00
Superficie realizzabile		176,00	€ 52.800,00	€ 52.800,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Arrotondamento: € - 44,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 319,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 3.400,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 286.400,00**

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

**Identificativo corpo: villino**

**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: Non comodamente divisibile

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica  
 Estratto mappa, planimetrie catastali e visura  
 Estratto VPRG  
 Certificato di Destinazione Urbanistica  
 Certificato stato famiglia ed estratto matrimonio  
 Atti di compravendita  
 Pratiche edilizie  
 Rilievo CTU  
 Ispezioni Ipotecarie

### 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



<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b>	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	001 - villino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	[REDACTED]
Identificativo catastale	<p><b>Corpo villino:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 115, particella 411, subalterno 1, indirizzo via Everardo Scaramuzza n. 11/C*, piano S1-T, comune Venezia, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 200 mq, rendita € 961,82</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 115, particella 411, subalterno 2, indirizzo via Everardo Scaramuzza n. 11/C*, piano S1, comune Venezia, categoria C/6, classe 2, consistenza 66 mq, superficie 66 mq, rendita € 269,28</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>286.400,00€</b>



## Lotto: 002 - terreni agricoli

### Risposta al primo punto del quesito

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

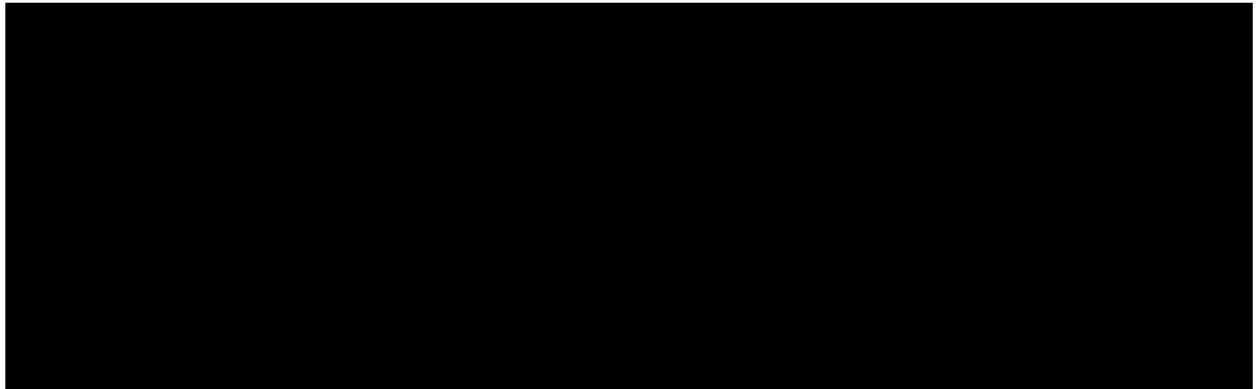
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**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

**Esecutati:**



### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale-rurale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricolo-residenziale

**Importanti centri limitrofi:** /

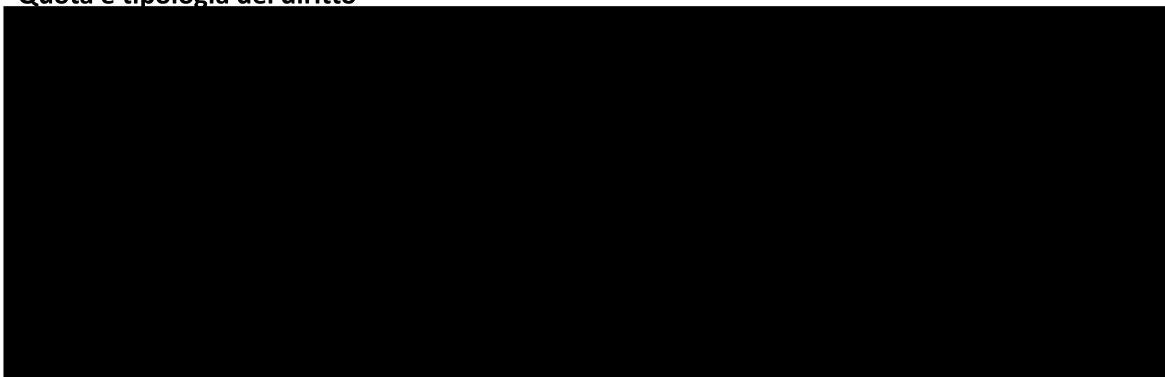
**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** terreni agricoli siti in frazione: Zelarino, via Scaramuzza

#### Quota e tipologia del diritto





**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] Venezia, foglio 115, particella 48, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 3550, reddito dominicale: € 25,61, reddito agrario: € 13,84

Intestazione: [REDACTED] Venezia, foglio 115, particella 410, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 2,37, reddito agrario: € 1,28

Intestazione: [REDACTED] Venezia, foglio 115, particella 547, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2546, reddito dominicale: € 15,52, reddito agrario: € 11,83

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul mappale 547 è presente una casetta degli attrezzi in legno

Regolarizzabili mediante: demolizione

Note: Spese di demolizione e smaltimento calcolate nella conformità edilizia. Si segnala che la coltura vigneto relativa alle particelle 48 e 410 non è attiva (terreno incolto).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di casetta in legno per ricovero attrezzi non autorizzata

Regolarizzabili mediante: demolizione

Spese di demolizione e smaltimento casetta in legno: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	V.P.R.G. per la Terraferma
<b>In forza della delibera:</b>	n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008



<b>Zona omogenea:</b>	E3.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 40
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

#### Descrizione: terreni agricoli

Terreni agricoli di superficie limitata. Al momento del sopralluogo solamente sul mappale 547 erano presenti delle essenze arboree prive di interesse economico. Nella stima si considererà un maggior valore unitario per i terreni con coltura catastale destinata a vigneto.

Superficie complessiva di circa mq **6.206,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno particella 48	Sup. catastale	3.350,00	1,00	3.350,00	€ 9,00
Terreno particella 410	Sup. catastale	310,00	1,00	310,00	€ 9,00
Terreno particella 547	Sup. catastale	2.546,00	1,00	2.546,00	€ 7,00
		<b>6.206,00</b>		<b>6.206,00</b>	

#### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/10/1996 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bonduà Gianni, in data 09/10/1996, ai nn. 125151/2041; trascritto a Venezia, in data 18/10/1996, ai nn. 16253.

Note: atto relativo al bene identificati al catasto terreni fg. 115 part. 547

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/10/1999 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Grieb Stefano, in data 19/10/1999, ai nn. 22250; trascritto a Venezia, in data 03/11/1999, ai nn. 19864.

Note: atto relativo ai beni identificati al catasto terreni fg. 115 part. 48-410

**Identificativo corpo: terreni agricoli** siti in Venezia (VE), via Scaramuzza

Stato immobile: **Libero**

#### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

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

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

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



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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00; A rogito di Notaio Tiralosi Lucia in data 13/09/2010 ai nn. 26523/7156; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/09/2010 ai nn. 31066/6974
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 233.720,19; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 30/12/2010 ai nn. 1618/2011 in data 11/05/2011 ai nn. 15483/3065
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito cooperativo di Marcon-Venezia società cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 33.108,53; A rogito di Tribunale di Venezia in data 23/06/2011 ai nn. 1381; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/06/2011 ai nn. 21566/4270
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano - credito cooperativo Martellago-Venezia società cooperativa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 20/06/2011 ai nn. 4251/2011; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/06/2011 ai nn. 21733/4302
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 34.100,00; A rogito di Tribunale civile e penale di Treviso in data 28/11/2012 ai nn. 7808 in data 20/12/2012 ai nn. 35792/5239
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca conc. amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 94.772,84; Importo capitale: € 47.386,42; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 17/10/2018 ai nn. 1863/11918 in data 19/10/2018 ai nn. 34949/6320

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 24/07/2023 ai nn. 4014 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/08/2023 ai nn. 29593/22367;

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 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 insolute alla data della perizia:** /

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** /

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** /

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

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

È stata effettuata una ricerca degli annunci di vendita di terreni agricoli nelle zone limitrofe

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Altre fonti di informazione: siti specializzati: immobiliare.it, idealista.it.

**8.3.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.442,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno particella 48	6.206,00	€ 9,00	€ 30.150,00
Terreno particella 410	310,00	€ 9,00	€ 2.790,00
Terreno particella 547	2.546,00	€ 7,00	€ 17.822,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.762,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.762,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.762,00
Valore di stima			€ 50.762,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreni agricoli		6.206,00	€ 50.762,00	€ 50.762,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
arrotondamento	€ -158,14





Costi di cancellazione oneri e formalità:

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 319,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 567,86

**Totale costi di cancellazione: € 3.897,86****8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 44.000,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: terreni agricoli****Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista****Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: No, per la ridotta superficie

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Documentazione fotografica  
 Estratto mappa e visura  
 Estratto VPRG  
 Certificato di Destinazione Urbanistica  
 Certificato stato famiglia ed estratto matrimonio  
 Atti di compravendita  
 Ispezioni Ipotecarie

**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**

<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b>	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	002 - terreni agricoli
Diritto reale staggito e Quota proprietà	[REDACTED]
Identificativo catastale	<p><b>Corpo terreni agricoli:</b></p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED]  [REDACTED] Venezia, foglio 115, particella 48, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 3550, reddito dominicale: € 25,61, reddito agrario: € 13,84</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED]  [REDACTED] Venezia, foglio 115, particella 410, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 2,37, reddito agrario: € 1,28</p> <p>Identificato al catasto Terreni: [REDACTED]  [REDACTED] Venezia, foglio 115, particella 547, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2546, reddito dominicale: € 15,52, reddito agrario: € 11,83</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>44.000,00€</b>

Venezia, 29 febbraio 2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Miggiani**

