
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **198/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Arch. MAURO DELLA TOFFOLA

Codice fiscale: DLLMRA65A14F205S

Studio in: SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124
VENEZIA

Telefono: 041 522 7814

Email: archmdt@gmail.com

Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it



SOMMARIO ALLA PAGINA SEGUENTE



SOMMARIO

- Riassunto Perizia	pag. 3 -4
- Quesiti: Elencazione	pag. 5-6-7-8
- Premessa	pag. 9
- Quesito 1: Completezza della documentazione	pag. 9
- Quesito 2: Generalità esecutato	pag. 9
- Quesito 3: Individuazione dei beni pignorati	pag. 9-10-11
- Quesito 4: Regolarità urbanistica - calcoli consistenza	pag. 12-23
- Quesito 5: Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 23-24
- Quesito 6: Vincoli e oneri gravanti sul bene	pag. 24-26
- Quesito 7: Importo spese di gestione	pag. 26-27
- Quesito 8: Valutazione e criteri di stima	pag. 32
- Quesito 9: Quota indivisa	pag. 33
- Quesito 10: Allegati	pag. 33
- Quesito 11: Regime fiscale	pag. 33
- Quesito 12: Schema identificativo per l'asta	pag. 33-34



Riassunto Perizia

Bene: Via Paliaga, n. 14 - Favaro V.to/ Ca' Noghera - Venezia (VE) - 30173

Descrizione generica: Azienda agricola con abitazione, annesso rustico/capannone con uffici, n. 2 serre, distributore di carburante e terreno agricolo;

Identificativo Lotto: 1 - LOTTO UNICO

Corpo Abitazione: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto/Ca' Noghera, Via Paliaga n. 14

Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sul debitore: Beni contemplati nella presente esecuzione sono di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 01/07/2022 ai nn. 428 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 07/07/2022 ai nn. 26069/18607; N.B. La trascrizione non riguarda il mappale 2418.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 14/09/2022 ai nn. 672 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 26/09/2022 ai nn. 35348/25119; Aggiunto il mappale 2418.

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione del bene (servitù) su mappali 2426 e 636 sub. 6 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA; A rogito di Candiani Francesco in data 10/11/2020 ai nn. 144107/46499; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 12/11/2020 ai nn. 32835/4636; A favore di [REDACTED]

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione del bene (servitù) su mappali 2426 e 636 a favore [REDACTED] A rogito di Candiani Francesco in data 10/11/2020 ai nn. 144108/46500; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 20/11/2020 ai nn. 33969/23584; A favore di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon-Venezia contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000; A rogito di Cocito Giann Enrico in data 06/05/2016 ai nn. 3493/2593; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 24/05/2016 ai nn. 16150/2771

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 125000; Registrato a Tribunale ordinario di Treviso in data 17/06/2020 ai nn. 2910 Repertorio; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro



di Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31715/5286

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 91965,86; Importo capitale: € 200000; Registrato a Tribunale ordinario di Treviso in data 15/07/2021 ai nn. 1172/2021; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 21/07/2021 ai nn. 26965/4270; Note: N.B. Anche sui mappali 2416 e 2426;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 760794.53; Registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 26/02/2021 ai nn. 1276/2021; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39284/6442;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Sentenza di separazione personale; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000; Registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 17/07/2018 ai nn. 11375; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 15/02/2022 ai nn. 4546/766;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon-Venezia contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 44318.63; Registrato a Tribunale ordinario di Treviso in data 13/06/2022 ai nn. 3181/2022; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 29/06/2022 ai nn. 24419/4138; Note: Sono oggetto di ipoteca giudiziale anche i mappali 2416 e 2426 (Diritto di proprietà);

Corpo Capannone ad uso agricolo e uffici: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto/Ca' Noghera, Via Paliaga, n. 14

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Beni contemplati nella presente esecuzione sono di proprietà esclusiva

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri:

Corpo Terreno agricolo: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto/Ca' Noghera, Via Paliaga, n. 14

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Beni contemplati nella presente esecuzione sono di proprietà esclusiva

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.350.000,00



Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità



dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa:

La presente stima riguarda i beni indicati nell'Atto di pignoramento e successiva integrazione ovvero i beni immobili soprastanti il mappale 636 e il terreno agricolo di cui al mappale 2418. Il lotto risulta unico trattandosi di un'azienda agricola per la quale lo scrivente ha ritenuto economicamente più vantaggioso non procedere al frazionamento delle unità anche se catastalmente distinte.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Favaro V.to/ Ca' Noghera**
Via Paliaga, n. 14

Lotto: 1 - LOTTO UNICO

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? Sì

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La presente stima riguarda i beni indicati nell'Atto di pignoramento e successiva integrazione ovvero sia i beni immobili soprastanti il mappale 636 sub 6 e sub 7 e il terreno agricolo di cui al mappale 2418. Risultano presenti altri due mappali 2416 e 2426 con diritto di proprietà e riferiti all'esecutato sui quali insistono delle antenne di telecomunicazioni per i quali sono stati ceduti il diritto di superficie e delle servitù quali cavidotti sotterranei e diritto di passaggio, scavo e realizzazione di opere che coinvolgono direttamente il mappale 636. Il lotto risulta unico trattandosi di un'azienda agricola per la quale lo scrivente ha ritenuto economicamente più vantaggioso non procedere al frazionamento delle unità. L'Azienda agricola con una superficie complessiva di 29.000 mq. composta da abitazione su due livelli con pergolato esterno, grande capannone con uffici (annesso rustico), n. 2 serre, impianto di distribuzione carburante, impianto geotermico e impianti fotovoltaici, impianto d'irrigazione e terreno per la vivaistica e la coltivazione agraria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non noti.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Importanti centri limitrofi: Aeroporto Marco Polo di Venezia, Casinò di Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: non note.

Attrazioni storiche: non note.

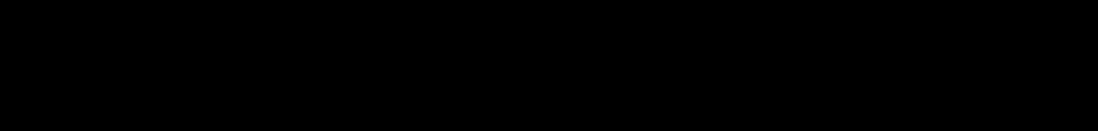


Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus 500 mt.

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto/Ca' Noghera, Via Paliaga n. 14

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 158, particella 636, subalterno 6, indirizzo Via Paliaga, n. 14, piano T-1, comune Venezia, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie 336 mq., rendita € Euro 1.527,60

Ulteriori informazioni: Il mappale 636 proviene dal foglio 13 del Catasto terreni, mappale 590 (ex 479b)

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2016 Pratica n. VE0096997 in atti dal 20/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 25756.1/2016)

Ulteriori informazioni: Il mappale 636 proviene dal foglio 13 del Catasto terreni, mappale 590 (ex 479b)

Confini: Il mappale 636 confina a: Nord-Est con il mappale 2433; Sud- Est con i mappali 2416, 2426 e scolo consorziale; Sud-Ovest con il mappale 2418 Nord-Ovest con Via Paliaga

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Adeguamento della planimetria catastale per edificazione di soppalco in locale esposizione e aggiunta di pergolato esterno. In aggiunta da valutarsi la presenza di un bagno non legittimato al piano primo e la presenza di un camino nel locale cucina al piano terra.

Spese tecniche: € 634,40

Oneri Totali: € 634,40

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale risulta non aggiornata: manca l'indicazione del soppalco e il pergolato esterno. Nel locale cucina non è indicato il camino e al primo piano esiste un bagno non legittimato.

Identificativo corpo: Capannone ad uso agricolo e uffici.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto/Ca' Noghera, Via Paliaga, n. 14

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 158, particella 636, subalterno 7, indirizzo Via Paliaga, n. 14, piano T-1-2, comune Venezia, categoria D/10, rendita € Euro 9.962,00

Ulteriori informazioni: Il mappale 636 proviene dal Catasto terreni foglio 13, mappale 590 (ex 479b)

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2016 Pratica n. VE0096997 in atti dal 20/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 25756.1/2016)

Ulteriori informazioni: Il mappale 636 proviene dal Catasto terreni foglio 13, mappale 590 (ex 479b)

Confini: Il mappale 636 confina a: Nord-Est con il mappale 2433; Sud- Est con i mappali 2416, 2426 e scolo consorziale; Sud-Ovest con il mappale 2418 Nord-Ovest con il mappale 2418 e Via Paliaga

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

N.B. In prossimità del lato sud del capannone esistono due mappali intestati al signor [REDACTED] non compresi nell'atto di pignoramento: mappale 2416 e 2426 sui quali sono installate due antenne di società telefoniche. Per i dettagli si rimanda agli allegati catastali e ipotecari.

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto/Ca' Noghera, Via Paliaga, n. 14

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Venezia, foglio 158, particella 2418

Ulteriori informazioni: Il mappale 2418 proviene dal Catasto terreni foglio 13, mappale 589 (ex 479a)

Ulteriori informazioni: Il mappale 2418 proviene dal Catasto terreni foglio 13, mappale 589 (ex 479a)

Confini: Il mappale 2418 confina a: Nord- Est con il mappale 636 Sud - Est con i mappali 636, 2416, 2426 e scolo consorziale; Sud-Ovest con il mappale 641 Nord-Ovest con il mappale 2417 e con Via Paliaga

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica



4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Comunicazione d'inizio lavori

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Nuova costruzione di una struttura agricola produttiva

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/2001 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici

Numero pratica: Dichiarazione di completamento al grezzo dell'abitazione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione di completamento al grezzo

Per lavori: Nuova costruzione di una struttura agricola produttiva

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici

Numero pratica: Autorizzazione art. 146 Dgl 42/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione art. 146 Dgl 42/2004

Per lavori: Ultimazione costruzione abitazione, opere completamento casa, nuovo invaso per irrigazione terreni

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 26/04/2010 al n. di prot. 2010/186876

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Edificazione punto vendita e serra per floricoltura

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/08/2010 al n. di prot. 2010/347453

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: Paesaggistica variante casa

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/05/2013 al n. di prot. 2014/45162

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: Paesaggistica variante punto vendita

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/05/2013 al n. di prot. 2014/45255

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: Paesaggistica aut.pergolato

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica



Per lavori: Nuova costruzione pergolato per ombreggiamento piante, accesso carraio, nuovi fori uffici/capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/05/2013 al n. di prot. 2014/150202

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: Permesso in Sanatoria soppalco

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria costruzione soppalco

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 15/02/2019 al n. di prot. 2019/82605

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: Autorizzazione edilizia opere di coibentazione abitazione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Coibentazione pareti abitazione e formazione invaso d'irrigazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/04/2010 al n. di prot. 2010/186876

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di un bagno al primo piano nel locale ripostiglio

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e pagamento sanzione pecuniaria

Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oneri professionali per presentazione sanatoria

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica ad opera di professionista abilitato

Oneri professionali presentazione pratica: € € 1.268,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Manca la presentazione dell'agibilità a seguito della sanatoria per la costruzione del soppalco

Note generali sulla conformità: Per ulteriori atti edilizi si rimanda all'allegato Atti edilizi

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessità di nuova dichiarazione di agibilità a seguito dei lavori di coibentazione

Regolarizzabili mediante: Domanda ad opera di un tecnico qualificato

Oneri professionali per presentazione pratica: € 1.268,80

Oneri Totali: € 1.268,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;



Note: Necessita della presentazione di nuovo certificato di agibilità a seguito dei lavori di coibentazione delle pareti degli uffici.
Esiste solo un'agibilità parziale che riguarda il Capannone.

Note generali sulla conformità: Per ulteriori atti edilizi si rimanda all'allegato Atti edilizi
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone ad uso agricolo e uffici

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963) e successive Varianti
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 39-40-43-44-45-61-68-69-70-73-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SI veda l'allegato CDU
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per ulteriori dettagli si veda l'allegato CDU

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: I mappali del seguente procedimento non rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata. Ne consegue che l'area ha limitate possibilità di sviluppo edificatorio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione



Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963) e successive Varianti
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea di tipo E, di produzione agricola-sottozona E2.1 a prevalente diffusione della grande azienda ad indirizzo estensivo in ambito agricolo della bonifica
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 39-40-43-44-45-61-68-69-70-73-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda l'allegato CDU
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per ulteriori dettagli si veda l'allegato CDU

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: I mappali del seguente procedimento non rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata. Ne consegue che l'area ha limitate possibilità di sviluppo edificatorio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone ad uso agricolo e uffici

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963) e successive Varianti



Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea di tipo E, di produzione agricola-sottozona E2.1 a prevalente diffusione della grande azienda ad indirizzo estensivo in ambito agricolo della bonifica
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 39-40-43-44-45-61-68-69-70-73-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda l'allegato CDU
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione

Abitazione in ottimo stato di conservazione disposta su due livelli, edificio tipologico della tradizione rurale con caratteristico portico e finestre, pregevolmente restaurato con impianti a norma.

Gli scarichi fognari sono a norma per l'esistenza di fossa settica e condensa grassi comune al capannone.

Adiacente è stato edificato un pergolato ligneo per l'ombreggiamento delle piante ornamentali con applicato alla tetto della struttura un sistema di pannelli solari per la potenza nominale di 6 Kw.

In aggiunta alla soprastante fonte energetica esclusiva, esiste un impianto geotermico della potenza nominale di 34 Kw, in comune con il capannone e gli uffici.

In prossimità dell'abitazione esiste un terreno recintato con steccato in legno per il vivaio delle piante per circa 450 mq.

A nord-est dell'edificio è stato autorizzato anche un vaso per l'irrigazione di circa 200 mq.

L'accesso alla proprietà è delimitato sul lato stradale di Via Paliaga da un cancello in ferro a comando elettrico.

L'intera azienda agricola è dotata di sistema d'irrigazione, d'illuminazione e sistema d'allarme e videosorveglianza oltre che di recinzione metallica perimetrale.

Esiste a beneficio della proprietà una servitù di passaggio a favore con passaggio attraverso altro mappale 641 confinante e attraversamento del ponte di scolo consorziale che mette in comunicazione con la Strada Statale Triestina



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **295,24**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Paliaga, n. 14; ha un'altezza utile interna di circa m. Secolo scorso

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell'abitazione sono molto buone. Le rifiniture come gli impianti sono di livello. L'impianto termo idraulico è a norma e l'impianto di riscaldamento è a pavimento. Esiste anche l'impianto di condizionamento. Gli infissi sono a vetro camera con oscuri di recente installazione. Le pareti così come i pavimenti sono in pregevoli materiali e rifiniture. I sanitari dei bagni sono di livello e di recente installazione.

L'abitazione si sviluppa al piano terra con accesso da portico, con ingresso e soggiorno, salotto e lavanderia con locale wc e grande cucina con ampie finestre sulla quale è stato edificato un soppalco ligneo. Esiste un grande camino per il quale non è stata presentata alcuna autorizzazione edilizia. Il primo piano l'appartamento, a cui si accede attraverso una scala interna, si compone di due camere da letto con relativi bagni e servizi igienici di pregio. Esiste poi un locale lavanderia con annesso ripostiglio sul quale è stato edificato un bagno con sanitari di pregio che però risulta non legittimato.

Esternamente gli intonaci sono in buono stato di conservazione così come la copertura in coppi.

Esiste in fine una pavimentazione in betonelle comune con il capannone per circa 260 mq. L'abitazione è servita da un piazzale di manovra, parcheggio e accesso dalla Via Paliaga ricoperto in ghiaia per circa 1700 mq. in comune con il capannone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Portico di accesso	sup reale netta	0	14,53	0,30	4,36	€ 1.600,00
Ingresso e soggiorno piano terra	superf. interna netta	0	31,57	1,20	37,88	€ 1.600,00
Lavanderia piano terra	superf. interna netta	0	18,69	1,20	22,43	€ 1.600,00
Doccia-wc piano terra e antibagno	superf. interna netta	0	8,81	1,20	10,57	€ 1.600,00

Pag. 18 di 36

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2022

Salotto piano terra	superf. interna netta	0	28,14	1,20	33,77	€ 1.600,00
Cucina-pranzo piano terra	superf. interna netta	0	80,75	1,20	96,90	€ 1.600,00
Vano scale tra piano terra e primo	superf. interna netta	0	7,50	1,20	9,00	€ 1.600,00
Disimpegno piano primo	superf. interna netta	0	10,57	1,20	12,68	€ 1.600,00
Disimpegno piano primo	superf. interna netta	0	10,57	1,20	12,68	€ 1.600,00
Guardaroba piano primo	superf. interna netta	0	16,38	1,20	19,66	€ 1.600,00
Ripostiglio/bagno non legittimato primo piano	superf. interna netta	0	7,02	1,20	8,42	€ 1.600,00
Bagno al primo piano	superf. interna netta	0	6,09	1,20	7,31	€ 1.600,00
Bagno e anti bagno al primo piano	superf. interna netta	0	8,20	1,20	9,84	€ 1.600,00
Bagno e anti bagno al primo piano	superf. interna netta	0	8,20	1,20	9,84	€ 1.600,00
Camera al primo piano	superf. interna netta	0	19,32	1,20	23,18	€ 1.600,00
Camera al primo piano	superf. interna netta	0	18,90	1,20	22,68	€ 1.600,00
			295,24		341,21	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Favaro V.to/Ca' Noghera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villetta

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Accessori:

Abitazione

1. Pavimentazione in bettonelle Sviluppa una superficie complessiva di 260 mq.
Valore a corpo: € **6500**

Abitazione

2. Impianto fotovoltaico Composto da 6 Kw
Valore a corpo: € **18000**

Abitazione

3. Pergolato in legno Valore a corpo: € **22000**

Abitazione

4. Steccato in legno per vivaio piante Composto da 90 ml.
Valore a corpo: € **4500**

Abitazione

5. Terreno agricolo Sviluppa una superficie complessiva di 2700 mq
Valore a corpo: € **10800**
Note: Terreno e vivaio piante a nord est del sub 6 (abitazione)

Abitazione

6. Impianto di allarme e videosorveglianza Valore a corpo: € **20000**

Abitazione

7. Cancelli elettrici Valore a corpo: € **5000**
Note: Cancelli di accesso all'intera Azienda agricola

Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto Capannone ad uso agricolo e uffici

Capannone ad uso agricolo con lato a nord est costituito da edificio su tre piani dedicato ad uffici e servizi igienici al piano terra, magazzino, spogliatoi e servizi igienici al primo piano mentre il piano sottotetto risulta al grezzo. Parte integrante della struttura è un capannone di oltre 800 mq. atto all'attività vivaistica e al ricovero macchine e attrezzature.

Sulla copertura del capannone sono applicati pannelli solari fotovoltaici per una potenza nominale di



20KW.

In aggiunta alla soprastante fonte energetica, in comune con l'abitazione, esiste un impianto geotermico della potenza nominale di 34 KW.

Adiacenti all'immobile vi sono due serre e un distributore per il gasolio agricolo oltre ad un pozzo artesiano attrezzato di 126 ml.

Adiacente a sud del Capannone esistono due antenne per le trasmissioni telefoniche ad opera di società di telefonia, antenne poggianti su due mappali sempre di proprietà e in uso alle Società per diritto di superficie.

Gli scarichi fognari sono a norma per l'esistenza di fossa settica e condensa grassi in comune con l'abitazione.

L'accesso alla proprietà è delimitato sul lato stradale di Via Paliaga da un cancello in ferro a comando elettrico.

L'intera azienda agricola è dotata di sistema d'irrigazione, d'illuminazione e sistema d'allarme e videosorveglianza oltre che di recinzione metallica perimetrale.

Esiste a beneficio della proprietà una servitù di passaggio a favore con passaggio ad altro mappale 641 confinante e attraversamento del ponte di scolo consorziale che mette in comunicazione con la Strada Statale Triestina

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.141,79**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Paliaga, 11; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza 2,70 m per la parte uffici/magazzino. Altezza interna massima invece del capannone h. 10,57

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del capannone sono in buono stato di efficienza e conservazione. La parte dedicata ad uffici risulta in buone condizioni ad eccezione di alcune problematiche d'infiltrazione alle pareti interne in prossimità dei radiatori dovute a carenza d'isolamento dell'impianto termico. Il lato nord est dell'edificio adibito a uffici è stato oggetto d'intervento d'isolamento esterno per mezzo della costruzione di un cappotto.

Esiste una pavimentazione in betonelle comune con l'abitazione per circa 260 mq. Il capannone è servito da un piazzale di manovra, parcheggio e accesso dalla Via Paliaga ricoperto in ghiaia per circa 1700 mq. in comune con l'abitazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice dal 1,10 alla superficie netta utile a seconda delle parti dell'immobile. Calcolo differenziato è stato applicato infatti per la parte uffici rispetto a quello per il capannone

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra composto da uffici e servizi igienici	superf. interna netta	0	128,61	1,10	141,47	€ 1.100,00



Piano primo, magazzino, mensa spogliatoi e servizi igienici	superf. interna netta	0	134,48	1,10	147,93	€ 1.100,00
Vani scale	superf. interna netta	0	32,40	1,10	35,64	€ 1.100,00
Capannone per attività vivaistica	superf. interna netta	0	846,30	1,00	846,30	€ 300,00
			1.141,79		1.171,34	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Favaro V.to/Ca'Noghera

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone e uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Capannone ad uso agricolo e uffici

1. Ponte di accesso da S.S. Triestina Valore a corpo: € **10000**
su Scolo consorziale

Capannone ad uso agricolo e uffici

2. Pozzo artesiano Composto da profondità 126 ml.
Valore a corpo: € **2000**

Capannone ad uso agricolo e uffici

3. Serra Sviluppa una superficie complessiva di 200 mq. c.a. mq
Valore a corpo: € **15000**

Capannone ad uso agricolo e uffici

4. Serra Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq. c.a. mq
Valore a corpo: € **5000**



Capannone ad uso agricolo e uffici
5. Area parcheggio carico/scarico

Sviluppa una superficie complessiva di 1700 mq
Valore a corpo: € **85000**

Capannone ad uso agricolo e uffici
6. Terreno agricolo

Sviluppa una superficie complessiva di 6500 mq c.a. a Sud-Est del Capannone
Valore a corpo: € **26000**

Capannone ad uso agricolo e uffici
7. Distributore gasolio agricolo

Valore a corpo: € **15000**

Capannone ad uso agricolo e uffici
8. Impianto fotovoltaico

Composto da 20 kw
Valore a corpo: € **60000**

Capannone ad uso agricolo e uffici
9. Impianto geotermico

Composto da 34Kw di potenza nominale
Valore a corpo: € **26000**
Note: In comune con l'abitazione

Descrizione: di cui al punto Terreno agricolo

Terreno agricolo adibito a coltivazione piante.

L'accesso alla proprietà è delimitato sul lato stradale di Via Paliaga da un cancello in ferro a comando elettrico.

L'intera azienda agricola è dotata di sistema d'irrigazione, d'illuminazione e sistema d'allarme oltre che di recinzione metallica perimetrale.

Esiste a beneficio della proprietà una servitù di passaggio a favore con passaggio ad altro mappale 641 confinante e attraversamento del ponte di scolo consorziale che mette in comunicazione con la Strada Statale Triestina

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.000**

il terreno risulta di forma terra ed orografia /

Tessitura prevalente /

Sistemazioni agrarie /

Sistemi irrigui presenti /

Colture erbacee /

Colture arboree /

Selvicolture /

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Il terreno risulta parzialmente coltivato. Esiste in prossimità del canale di scolo consorziale sul lato Sud ovest del mappale una servitù di passaggio a favore della proprietà con la presenza di un ponte che mette in comunicazione il terreno con la Strada statale Triestina.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenza è stata calcolata sulla base dei parametri catastali e valore del terreno agricolo al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo per circa 14000mq.	sup reale netta	0	14.000,00	1,00	14.000,00	€ 4,00
			14.000,00		14.000,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Ca' Noghera/Favaro V.to

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Terreno agricolo

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2

Valore di mercato max (€/mq): 4

Accessori:

Terreno agricolo

1. Recinzione metallica

Sviluppa una superficie complessiva di 500 ml.c.a. mq
Valore a corpo: € **15000**

Terreno agricolo

2. Impianto d'irrigazione

Sviluppa una superficie complessiva di 1400 mq c.a mq
Valore a corpo: € **21000**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 31/07/2000 ad oggi**
(attuale/i proprietario/i):

. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Albano Dalla Valle, in data 31/07/2000, ai nn. 21296/16006; trascritto a Uffici del Registro di Venezia, in data 05/08/2000, ai nn. 24587/16251.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici e Terreno agricolo



Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE), Via Paliaga n. 14

Occupato [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2010 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Agenzia delle Entrate il 21/10/2011 ai nn.1437200

Tipologia contratto: Anni 15, scadenza 30/09/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2024

Data di rilascio: 30/09/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il canone di locazione è sempre lo stesso e riguarda i mappali 636 e relativi edifici e 2418, ovverosia l'abitazione, il capannone e il terreno agricolo.

Identificativo corpo: Capannone ad uso agricolo e uffici

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Venezia (VE), Via Paliaga, n. 14

Occupato [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2010 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Agenzia delle Entrate il 21/10/2011 ai nn.1437200

Tipologia contratto: Anni 15, scadenza 30/09/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2024

Data di rilascio: 30/09/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il canone di locazione è sempre lo stesso e riguarda i mappali 636 relativi edifici e 2418, ovverosia l'abitazione, il capannone e il terreno agricolo

Identificativo corpo: Terreno agricolo

sito in Venezia (VE), Via Paliaga, n. 14

Occupato [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2010 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Agenzia delle Entrate il 21/10/2011

Tipologia contratto: Anni 15, scadenza 30/09/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2024

Data di rilascio: 30/09/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il canone di locazione è sempre lo stesso e riguarda i mappali 636 e relativi edifici e 2418, ovverosia l'abitazione, il capannone e il terreno agricolo

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [redacted]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 01/07/2022 ai nn. 428 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 07/07/2022 ai nn. 26069/18607;

N.B. La trascrizione non riguarda il mappale 2418.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici



- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 14/09/2022 ai nn. 672 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 26/09/2022 ai nn. 35348/25119;
N.B. Aggiunto il mappale 2418.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici e Terreno agricolo

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:

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione del bene (servitù) su mappali 2426 e 636 sub. 6 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA; A rogito di Candiani Francesco in data 10/11/2020 ai nn. 144107/46499; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 12/11/2020 ai nn. 32835/4636; A favore di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione del bene (servitù) su mappali 2426 e 636 a favore [REDACTED] A rogito di Candiani Francesco in data 10/11/2020 ai nn. 144108/46500; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 20/11/2020 ai nn. 33969/23584; A favore di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon-Venezia contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Cocito Giann Enrico in data 06/05/2016 ai nn. 3493/2593; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 24/05/2016 ai nn. 16150/2771

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 125000 ; Registrato a Tribunale ordinario di Treviso in data 17/06/2020 ai nn. 2910 Repertorio; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31715/5286

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici e Terreno agricolo

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 91965,86; Importo capitale: € 200000 ; Registrato a Tribunale ordinario di Treviso in data 15/07/2021 ai nn. 1172/2021; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data



21/07/2021 ai nn. 26965/4270 ; Note: N.B. Anche sui mappali 2416 e 2426

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici e Terreno agricolo

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 760794.53 ; Registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 26/02/2021 ai nn. 1276/2021; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39284/6442

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici e Terreno agricolo

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Sentenza di separazione personale; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 ; Registrato a Tribunale ordinario di Venezia in data 17/07/2018 ai nn. 11375; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 15/02/2022 ai nn. 4546/766

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici e Terreno agricolo

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon-Venezia contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 44318.63 ; Registrato a Tribunale ordinario di Treviso in data 13/06/2022 ai nn. 3181/2022; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 29/06/2022 ai nn. 24419/4138 ; Note: Sono oggetto di ipoteca giudiziale anche i mappali 2416 e 2426 (Diritto di proprietà)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Capannone ad uso agricolo e uffici e Terreno agricolo

6.2.2 Pignoramenti:

Si veda sopra: Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Abitazione
sito in Venezia (VE), Via Paliaga, n. 14**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste il Condominio - unico proprietario.
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 sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti
Avvertenze ulteriori: Non noti

**Identificativo corpo: Capannone ad uso agricolo e uffici
sito in Venezia (VE), Via Paliaga, n. 14**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste il Condominio - unico proprietario.
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 sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti
Avvertenze ulteriori: Non noti

**Identificativo corpo: Terreno agricolo
sito in Venezia (VE), Via Paliaga, n. 14**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste il Condominio - unico proprietario.
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 sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti
Avvertenze ulteriori: Non noti

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione secondo il metodo MCA con fabbricati recentemente venduti aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro.
Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice dal 1,10 al 1,20 rispetto alla superficie netta utile a seconda della tipologia dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;



Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie del territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione in villini [A7] con annesso Pavimentazione in bettonelle, con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Pergolato in legno, con annesso Steccato in legno per vivaio piante, con annesso Terreno agricolo, con annesso Impianto di allarme e videosorveglianza, con annesso Cancelli elettrico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 491.328,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico di accesso	4,36	€ 1.600,00	€ 6.976,00
Ingresso e soggiorno piano terra	37,88	€ 1.600,00	€ 60.608,00
Lavanderia piano terra	22,43	€ 1.600,00	€ 35.888,00
Doccia-wc piano terra e antibagno	10,57	€ 1.600,00	€ 16.912,00
Salotto piano terra	33,77	€ 1.600,00	€ 54.032,00
Cucina-pranzo piano terra	96,90	€ 1.600,00	€ 155.040,00
Vano scale tra piano terra e primo	9,00	€ 1.600,00	€ 14.400,00
Disimpegno piano primo	12,68	€ 1.600,00	€ 20.288,00
Disimpegno piano primo	12,68	€ 1.600,00	€ 20.288,00
Guardaroba piano primo	19,66	€ 1.600,00	€ 31.456,00
Ripostiglio/ non legittimato bagno primo piano	8,42	€ 1.600,00	€ 13.472,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2022

Bagno al primo piano	7,31	€ 1.600,00	€ 11.696,00
Bagno e anti bagno al primo piano	9,84	€ 1.600,00	€ 15.744,00
Bagno e anti bagno al primo piano	9,84	€ 1.600,00	€ 15.744,00
Camera al primo piano	23,18	€ 1.600,00	€ 37.088,00
Camera al primo piano	22,68	€ 1.600,00	€ 36.288,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 545.920,00
Contratto di locazione in essere detrazione del 10.00%	€ -54.592,00
Valore Corpo	€ 491.328,00
Valore Accessori	€ 86.800,00
Valore complessivo intero	€ 578.128,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 578.128,00
Valore di stima	€ 578.128,00

Capannone ad uso agricolo e uffici. Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso Ponte di accesso da S.S. Triestina su Scolo consorziale, con annesso Pozzo artesiano, con annesso Serra, con annesso Serra, con annesso Area parcheggio carico/scarico, con annesso Terreno agricolo, con annesso Distributore gasolio agricolo, con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Impianto geotermico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 550.290,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra composto da uffici e servizi igienici	141,47	€ 1.100,00	€ 155.617,00
Piano primo, magazzino, mensa spogliatoi e servizi igienici	147,93	€ 1.100,00	€ 162.723,00
Vani scale	35,64	€ 1.100,00	€ 39.204,00
Capannone per	846,30	€ 300,00	€ 253.890,00



attività vivaistica			
---------------------	--	--	--

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 611.434,00
Valore Corpo	€ 550.290,60
Valore Accessori	€ 244.000,00
Valore complessivo intero	€ 794.290,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 794.290,60
Valore di stima	€ 794.290,60

Terreno agricolo. Recinzione metallica, con annesso Impianto d'irrigazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo per ci.a 14000mq.	14.000,00	€ 4,00	€ 56.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.000,00
Contratto di locazione in essere detrazione del 10.00%	€ -5.600,00
Valore Corpo	€ 50.400,00
Valore Accessori	€ 36.000,00
Valore complessivo intero	€ 86.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.400,00
Valore di stima	€ 86.400,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in villini [A7] con annesso Pavimentazione in bettonelle, con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Pergolato in	341,21	€ 578.128,00	€ 578.128,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2022

	legno, con annesso Steccato in legno per vivaio piante, con annesso Terreno agricolo, con annesso Impianto di allarme e videosorveglian za, con annesso Cancello elettrico			
Capannone ad uso agricolo e uffici	Fabbricati per attivit� agricolt [D10] con annesso Ponte di accesso da S.S. Triestina su Scolo consorziale, con annesso Pozzo artesiano, con annesso Serra, con annesso Serra, con annesso Area parcheggio carico/scarico, con annesso Terreno agricolo, con annesso Distributore gasolio agricolo, con annesso Impianto fotovoltaico, con annesso Impianto geotermico	1.171,34	€ 794.290,60	€ 794.290,60
Terreno agricolo	Recinzione metallica, con	14.000,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00



	annesso Impianto d'irrigazione			
--	--------------------------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 145.881,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.672,00

Giudizio di comoda divisibilità: Lo scrivente ha ritenuto commercialmente svantaggioso procedere alla divisibilità dei beni in più lotti trattandosi di un'azienda agricola il cui valore è da considerarsi nel suo complesso di elementi edilizi, impiantistici e strutturali.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.094,00
Altra limitazione	€ 294,00
Altra limitazione	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.897,97
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 315,59
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

Capannone ad uso agricolo e uffici

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.094,00
Altra limitazione	€ 294,00



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 3.897,97
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 315,59
Trascrizione Pignoramento	pregiudizievole	-	€ 294,00
Trascrizione Pignoramento	pregiudizievole	-	€ 294,00

Terreno agricolo

Tipologia			Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 3.897,97
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale			€ 315,59
Trascrizione Pignoramento	pregiudizievole	-	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 30.932,68

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.350.541,40

Valore immobili totale arrotondato € 1.350.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Abitazione**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica /

Identificativo corpo: Capannone ad uso agricolo e uffici

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica /



Identificativo corpo: Terreno agricolo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Lo scrivente ha ritenuto commercialmente svantaggioso procedere alla divisibilità dei beni in più lotti trattandosi di un'azienda agricola il cui valore è da considerarsi nel suo complesso di elementi edilizi, impiantistici e strutturali.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

Atti edilizi - Atto di compravendita - CDU - Contratto di locazione - Foto - Visure catastali - Visure ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: La vendita avviene in esenzione Iva con applicazione dell'imposta di registro del 2%, se prima casa, ovvero del 9% se diverso dalla prima casa per quanto riguarda l'abitazione. Per i beni strumentali come il capannone e il terreno agricolo, **L'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n 633/72 prevede che la Cessione di fabbricati Strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA o possa essere applicata se richiesta.**

Restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali.

Si consiglia all'acquirente un riscontro sulla fiscalità presso professionista delegato non essendo competenza propria dello scrivente.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - LOTTO UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Abitazione: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo Capannone ad uso agricolo e uffici: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo Terreno agricolo: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>



<p>Identificativo catastale</p>	<p>Corpo Abitazione:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ foglio 158, particella 636, subalterno 6, indirizzo Via Paliaga, n. 14, piano T-1, comune Venezia, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie 336 mq., rendita € 1.527,60</p> <p>Corpo Capannone ad uso agricolo e uffici:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ foglio 158, particella 636, subalterno 7, indirizzo Via Paliaga, n. 14, piano T-1-2, comune Venezia, categoria D/10, rendita € 9.962,00</p> <p>Corpo Terreno agricolo:</p> <p>Identificato al catasto Terreni : ██████████ sezione censuaria Venezia, foglio 158, particella 2418</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 1.350.000,00</p>

Data generazione:
13-02-2023 11:02

L'Esperto alla stima
MAURO DELLA TOFFOLA

