

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE SOC. COOP.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **47/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.09.2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Lorenzo Crepaldi
Codice fiscale: CRPLNZ64D20L736A
Studio in: P.le Giovannacci 5/a - 30175 Marghera
Telefono: 041924150
Fax: 041924150
Email: archistudio1@libero.it
Pec: lorenzo.crepaldi@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Roma n. 40 - 30020 – Fossalta di Piave (VE)

Descrizione generica: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con scoperto esclusivo.

Identificativo Lotto: Unico

Corpo unico: Via Roma n. 40 – 30020 – Fossalta di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1

Gravami e Oneri

Come si evince dall'atto di compravendita rogato dal Notaio L. Ferretto rep. n. 62402 del 27.07.2011, trascritto a Venezia il 29.07.2011 ai nn. 25874/16603, allegato in copia, cui si rinvia, risulta che:

“ ... E' compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C., nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione” e che “ ... Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli d'acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato” nonché “... Ai sensi dell'art. 1062 C.C., viene a costituirsi servitù di passaggio sia per l'accesso che per il recesso dalla Via Roma ai beni compravenduti, da esercitarsi sull'area scoperta di cui ai Mn. 61 Sub. 1, 375 e 58 Sub. 2 del C.F. Foglio 8, nei limiti e con le modalità già usualmente adottate prima della divisione della proprietà e secondo l'attuale stato dei luoghi.”

- Iscrizione nn. 25875/5120 del 29.07.2011 per ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.07.2011 rep. n. 62403/17234 Notaio Ferretto Lorenzo sede Treviso a favore di Banca di Monastier e del Sile-Credito Cooperativo-Società Cooperativa sede Monastier di Treviso (Tv) Codice fiscale 03588770267 (Domicilio ipotecario eletto Monastier di Treviso Via Roma 21/A), contro [redacted] capitale Euro 200.000,00 Totale Euro 300.000,00 Durata 24 anni 11 mesi 20 giorni gravante i beni situati in Fossalta di Piave Foglio 8 Particella 57 Sub. 1 Particella 60 Sub. 1.

- Iscrizione nn. 24616/4243 del 17.07.2019 per ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 15.07.2019 rep. n. 2501/11919 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione sede di Roma a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via Torino, 180 Venezia), contro [redacted] capitale Euro 89.399,99 Totale Euro 178.799,98 gravante i beni situati in Fossalta di Piave Foglio 8 Particella 57 Sub. 1 Particella 60 Sub. 1.

- Trascrizione nn. 8976/6646 del 19.03.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 20.02.2024 rep. n. 666 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia sede Venezia a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. Coop. sede Azzano Decimo (Pn) Codice fiscale 00091700930 (Richiedente: Europa Cs Srl per BCC Pordenonese e Mon.Soc.Coop Via Trento, 1 Azzano Decimo), contro [redacted] gravante i beni situati in Fossalta di Piave Foglio 8 Particella 57 Sub. 1 Particella 60 Sub. 1.

Valore lotto:

Valore immobile pro-quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: **Euro 126.000,00**

S o m m a r i o

- Risposta al primo punto del quesito** pag. 9
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
- Risposta al secondo punto del quesito** pag. 10
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale
- Risposta al terzo punto del quesito** pag. 10
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari
- Risposta al quarto punto del quesito** pag. 13
Regolarità urbanistica
- Risposta al quinto punto del quesito** pag. 16
Stato di possesso e atto di provenienza
- Risposta al sesto punto del quesito** pag. 17
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Risposta al punto settimo del quesito** pag. 18
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
- Risposta all'ottavo punto del quesito** pag. 18
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati
- Risposta al nono punto del quesito** pag. 20
Valutazione della sola quota indivisa
- Risposta al decimo punto del quesito** pag. 20
Elenco Allegati
- Risposta all'undicesimo punto del quesito** pag. 21
Regime fiscale della vendita
- Risposta al dodicesimo punto del quesito** pag. 21
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Premesse

Con Provvedimento notificato via pec in data 23.05.2024 (Allegato 1) il G.E. Dott.ssa Sara Pitinari ha disposto la nomina del sottoscritto Arch. Lorenzo Crepaldi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia – Sezione "A" Architetto – ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Venezia.

In data 29.05.2024 (Allegato 2) il sottoscritto CTU ha prestato il giuramento di rito.

Dopo l'esame della documentazione n atti, le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonchè l'accesso ai beni esegutati lo scrivente ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica d'ufficio.

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

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

Quesiti

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

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti, 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.

Assunzioni preliminari e precisazioni

Lo scrivente CTU precisa che i beni esegutati e i compendi di cui essi fanno parte, così come pure quelli limitrofi e le relative viabilità di accesso, in tutte le loro componenti (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.), sia fuori terra che nel sottosuolo, ivi comprese anche tutte le loro pertinenze ed accessori (scoperti pertinenziali esclusivi e/o comuni, inglobati nel terreno, ecc.), non risultano oggetto di indagine ambientale circa la possibile presenza di materiale inquinante - eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici, pericolosi, inquinanti e contaminanti (quali, a mero titolo di esempio, non esaustivo: amianto e i suoi derivati, formaldeide, naftalene, idrocarburi, benzene, clorurati, ecc.) -, campi elettromagnetici, inquinamento acustico, ecc. oltre i limiti di legge nelle rispettive materie in quanto non direttamente accertabili a vista per le parti non accessibili e/o ispezionabili oppure determinabili esclusivamente mediante verifiche invasive - con conseguente danneggiamento dei beni esegutati e di altre proprietà - e/o sofisticate misurazioni tecniche - che comporterebbero costi notevoli gravanti sulla presente procedura - e pertanto i possibili costi aggiuntivi di bonifica, rimozione, sostituzione, demolizione, realizzazione di opere di adeguamento, riduzione di valore, oneri tecnici per spese professionali relativi a pratiche edilizie ed amministrative, diritti comunali e/o sanzioni, esulano dalla presente perizia di stima.

Lo scrivente precisa altresì che restano escluse dalla presente relazione:

- le verifiche di confine circa la corrispondenza o meno dei beni esegutati o degli interi compendi di cui essi fanno parte rispetto alle superfici e sedimi catastali;
- i riconfinamenti sia attuali che storici dei beni esegutati e dei compendi di cui essi fanno parte;
- le indagini afferenti le diverse componenti (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.), sia fuori terra che nel sottosuolo, relative ai beni esegutati e all'intero compendio di cui essi fanno parte in ordine a eventuali verifiche strutturali (statiche, sismiche, ecc.), presenza di resti archeologici interrati, analisi chimico-fisica dei terreni, ecc.;
- ogni ulteriore ed eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto dai quesiti posti dal G.E. e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione peritale.

Lo scrivente, da ultimo, precisa inoltre che:

- la determinazione della consistenza dei beni esegutati è stata effettuata assumendo come base di misurazione gli elaborati grafici - ove tuttavia sono presenti inesattezze - allegati ai titoli edilizi abilitativi, verificati mediante misurazioni sommarie a campione nel corso del sopralluogo effettuato;
- l'indicazione dell'eventuale sanabilità delle opere abusive riscontrate sui beni esegutati e i conseguenti relativi costi (rimesse in pristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri tecnico-professionali, ecc.) sono da ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante per lo scrivente CTU in quanto l'effettiva sanabilità/possibilità di regolarizzazione edilizia dei beni esegutati e le spese conseguenti saranno determinati in concreto dagli Uffici competenti solo a seguito delle risultanze istruttorie relative alle istanze depositate dal suo aggiudicatario in base alle norme vigenti in quel momento;
- la sanabilità di opere abusive su eventuali parti comuni o condominiali esula dalla presente relazione peritale in quanto onere dell'insieme dei comproprietari e/o dell'amministratore condominiale;
- essendo stata la ricerca dei titoli di legittimità edilizia dei beni esegutati (di cui alle relative istanze di accesso atti) condotta direttamente dai competenti uffici comunali sulla base delle risultanze d'archivio non si possa escludere in futuro l'emergere di ulteriori pratiche edilizie definite (sanatorie, condoni edilizi, ecc.) o in corso di definizione e/o eventuali comunicazioni, ecc. non rese note in tempo utile che possano determinare l'insorgere di variazioni, anche sostanziali, alle difformità rilevate rispetto alla documentazione fornita e/o ulteriori problematiche edilizie non evidenti al momento di redazione della presente relazione;
- la valutazione degli impianti tecnologici esistenti (elettrico, termico, fognario, ecc.) e finiture dei beni esegutati è avvenuta esclusivamente mediante accertamento a vista per quanto direttamente ispezionabile;
- il più probabile valore di mercato stimato nella presente perizia è da intendersi a corpo e non a misura;
- le ricerche di mercato sono state condotte in base ai valori correnti riscontrabili nel periodo di stima.

**Beni in Fossalta di Piave (VE)
Via Roma n. 40**

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? Si

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

Infatti, come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/98, in esenzione di bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 D.P.R. 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Barbagallo – aggiornata al 19.03.2024 in merito sia alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che alle risultanze catastali - a cui ci si riporta espressamente, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono risultate le seguenti provenienze:

- Quanto all'unità immobiliare situata in Fossalta di Piave (Ve), identificata nello stesso Comune al Fig. 8, Particella 57, Sub. 1 (ex Particella 57).

* Per atto di compravendita rogato dal Notaio Ferretto Lorenzo rep. n. 62402/17233 del 27.07.2011, trascritto a Venezia il 29.07.2011 ai nn. 25874/16603, la quota per intero di piena proprietà è pervenuta a [REDACTED]

[REDACTED] Si segnala la convenzione matrimoniale di comunione convenzionale rogata dal Notaio Ferretto Lorenzo rep. n. 62402/17233 del 27.07.2011, trascritta a Venezia il 29.07.2011 ai nn. 25873/16602, mediante la quale la quota pari a 1/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno è pervenuta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota pari ad 1/3 di piena proprietà, bene personale;

* Per atto di compravendita rogato dal Notaio Baravelli Francesco Candido rep. n. 44202 del 01.12.1998, trascritto a Venezia il 17.12.1998 ai nn. 32197/21285, la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno è pervenuta a [REDACTED]

* Per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Ufficio del Registro, trascritta il [REDACTED] devoluta per legge, la quota pari a 1/6 di piena proprietà è pervenuta a [REDACTED]

* Accettazione tacita dell'eredità, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] trascritta il [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] nascente da atto Notaio Baravelli Francesco Candido del 01.12.1998;

* Per successione, in morte di [REDACTED]

* Accettazione tacita dell'eredità, in morte di

N.B. L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione di eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura;

N.B. Atto di verbale di pubblicazione testamento del Notaio Bianchini Antonio rep. n. 52351 del 28.01.1987, trascritto il 19.02.1987 ai nn. 3861/2919, da potere di

* Per atto di compravendita rogato dal Notaio Bianchini Antonio rep. n. 18868 del 06.05.1974, trascritto a Venezia il 17.06.1974 ai nn. 9181/7821, la quota pari ad 1/2 ciascuno di proprietà è pervenuta a da potere d

- Quanto all'unità immobiliare situata in Fossalta di Piave (Ve), identificata nello stesso Comune al Fig. 8, Particella 60, Sub. 1 (ex Particella 60).

* Per atto di compravendita rogato dal Notaio Ferretto Lorenzo rep. n. 62402/17233 del 27.07.2011, trascritto a Venezia il 29.07.2011 ai nn. 25874/16603, la quota per intero di piena proprietà è pervenuta a da potere di

* Per atto di compravendita rogato dal Notaio Baravelli Francesco Candido rep. n. 13122/2743 del 16.06.1988, trascritto a Venezia il 16.07.1988 ai nn. 15251/10813, la quota pari ad 1/2 ciascuno di proprietà è pervenuta a da potere d

Risposta al secondo punto del quesito

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

Come risulta dai rispettivi certificati allegati, cui si rinvia:

Esecutato:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene si trova in Fossalta di Piave (Ve), Via Roma n. 40.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa, scuole, attività commerciali, uffici.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Jesolo, Cortellazzo, Eraclea.

Attrazioni storiche: Treviso, Quarto d'Altino.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico extraurbano e ferroviario.

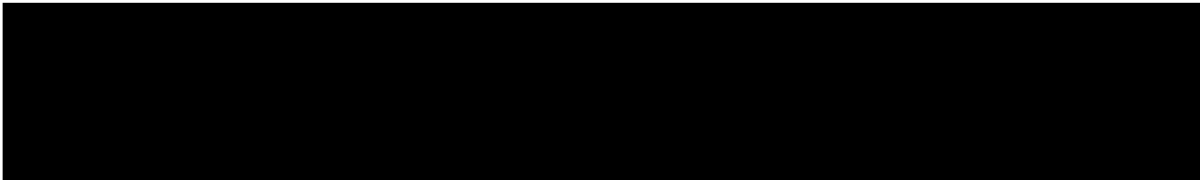
Identificativo corpo: unico

Abitazione di tipo economico [A3] situato in Fossalta Di Piave (VE) - CAP: 30020 - Via Roma n. 40.

Identificativo corpo: unico

Abitazione di tipo economico [A3] con scoperto esclusivo situata in Fossalta di Piave (VE)
- 30020 - Via Roma n. 40.

Quota e tipologia del diritto



Come si evince dalle allegate visure catastali, cui espressamente ci si riporta, il bene esecutato risulta così **Identificato al Catasto Fabbricati** :

Intestazione

Comune di Fossalta di Piave (Codice:D740) – Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 57, Subalterno 1, indirizzo Via Roma n. 40, piano T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 81 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 76 mq.; Rendita Euro 209,17.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 29 marzo 2013).

Dati derivanti da: Variazione del 14.12.2010 Pratica n. VE0200539 in atti dal 14.12.2010
- frazionamento per trasferimento diritti – ampliamento - demolizione parziale
-diversa distribuzione de (n. 20934.1/2010);
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 14.12.2011 Pratica n. VE0267707 in atti
dal 14.12.2011 Variazione di classamento (n. 113035.1/2011);
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data
di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data
di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

corrispondente al bene riportato al Catasto Terreni come segue:

- Comune di Fossalta di Piave (D740) (Ve), Foglio 8, Particella 57.

Confini: la Particella sopra identificata al Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 57, confina – come si evince dall'allegato estratto mappa – ruotando in senso orario con: Particella 58, Particella 60, Particella 148, strada, salvo altri e più precisi.

Intestazione:

Proprietà 1/1.

Comune di Fossalta di Piave (Codice:D740) – Provincia di Venezia
Foglio 8, Particella 60, Subalterno 1, indirizzo Via Roma n. 40, piano T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani; Superficie Catastale Totale: 78 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 67 mq.; Rendita Euro 116,20.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 29 marzo 2013).

Dati derivanti da: Variazione del 17.12.2010 Pratica n. VE0203820 in atti dal 17.12.2010 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 21416.1/2010);

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 17.12.2011 Pratica n. VE0269326 in atti dal 17.12.2011 Variazione di classamento (n. 113247.1/2011);

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

corrispondente al bene riportato al Catasto Terreni come segue:

- Comune di Fossalta di Piave (D740) (Ve), Foglio 8, Particella 60.

Confini: la Particella sopra identificata al Catasto Terreni al Foglio 8, Particella 60, confina – come si evince dall'allegato estratto mappa – ruotando in senso orario con: Particella 61, Particella 62, Particella 64, Particella 66, Particella 148, Particella 57, Particella 58, salvo altri e più precisi.

Irregolarità e Spese:

Si evidenzia che rispetto allo stato dei luoghi le planimetrie catastale agli atti presentano difformità consistenti in:

- mancata indicazione della porzione di c.t. costituita dello slargo del camino con rispettiva finestra riguardo l'unità immobiliare censita al Foglio 8, Particella 57, Subalterno 1;
- mancata indicazione dello slargo del camino e di parte del portico a doppia altezza a copertura della scala esterna riguardo l'unità immobiliare censita al Foglio 8, Particella 60, Subalterno 1.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

I costi presunti per la variazione catastale delle due unità immobiliari, da presentare dopo la regolarizzazione edilizia indicata nel seguito, comprensivi di diritti catastali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutabili nel loro complesso pari a Euro 1.700,00.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3/1975 (Prot. n. 285)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Ampliamento di fabbricato esistente

Presentazione: in data 20.01.1975.

Numero pratica: 3/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di abitabilità

Rilasciato: in data 18.08.1977

Decorrenza: a partire dal 18.08.1977.

Numero pratica: 102/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una recinzione e costruzione pensilina sul fronte principale fabbricato

Presentazione: in data 04.11.1995

Numero pratica: C0064/98 (Prot. n. 6277/98)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Presentazione: in data 13.11.1998.

Numero pratica: C0056/98 (Prot. n. 5290/98)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale unifamiliare

Presentazione: in data 24.09.1998.

Numero pratica: 10/99 (Prot. n. 1565)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Per lavori: Variante a Concessione edilizia n. C0056/98

Presentazione: in data 20.03.1999.

Numero pratica: 14/01 (Prot. n. 4307)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Per lavori: Variante a Concessione edilizia n. C0056/98

Presentazione: in data 28.04.2001.

Numero pratica: PC002/05 (Prot. n. 175/05)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Completamento lavori C56/98 e ampliamento fabbricato

Presentazione: in data 13.01.2005.

Numero pratica: 53/05 (Prot. n. 6130)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Presentazione: in data 02.07.2005.

Numero pratica: 73/06 (Prot. n. 10323)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Presentazione: in data 08.11.2006.

Numero pratica: Prot. n. 7019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Rilasciato: in data 26.07.2011

Decorrenza: a partire dal 26.07.2011.

4.1.1 Conformità edilizia:

In base a quanto è stato possibile verificare rispetto ai titoli abilitativi – in cui si riscontrano imperfezioni grafiche per effetto della omessa indicazione nel prospetto ovest di alcuni fori finestra pur presenti in pianta nonché la mancata eliminazione della parte superiore della pompeiana in quanto non realizzata -, allo stato attuale sotto il profilo edilizio il bene esecutato presenta le seguenti principali difformità:

- Al piano terra (h = circa mt. 2,40): realizzazione di controparete (da demolire) all'interno dell'ex locale cucina-pranzo ora utilizzato come locale camera da letto; diverso utilizzo dell'ex locale soggiorno ora locale camera e dell'ex locale magazzino ora locale taverna; solo parziale realizzazione di pompeiana esterna mediante esecuzione dei due pilastri di sostegno; installazione esterna lungo la facciata ovest di vano in alluminio (da demolire) di protezione dagli agenti atmosferici della caldaia tuttavia ora già rimossa;
- Al piano primo (h variabile = circa mt. 2,50 / hm mt. 2,875): diverso utilizzo dell'ex locale disimpegno in locale camera.
- Sullo scoperto esclusivo: installazione di locale garage in lamiera delle dimensioni di circa mt. 2,50 x mt. 5,00 x hm= mt. 2,10 a distanza non regolamentare dai confini e dai fabbricati (da demolire); installazione di barbecue (da demolire).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I costi presunti per la regolarizzazione delle opere abusive mediante rimessa in pristino degli utilizzi in precedenza legittimati con conseguenti adeguamenti del caso (demolizione della controparete interna, riadattamento impianti cucina, ecc.) nonché rimozione di vano in alluminio, di locale garage in lamiera e di barbecue, ecc., possono essere approssimativamente valutati nel loro complesso comprensivi di oneri accessori pari a circa Euro 5.200,00.

4.1.2 Conformità urbanistica:

L'immobile esecutato, meglio individuato nell'estratto mappa a corredo dell'allegato Certificato di destinazione urbanistica Prot. 0001313 del 05.02.2025, cui si rinvia, è rispettivamente classificato come:

- Foglio 8, Mappale 57 "Zona agricola E2. Il mappale ricade interamente all'interno della fascia di rispetto di tipo e)."
- Foglio 8, Mappale 60 "Zona agricola E2. Il mappale ricade interamente all'interno della fascia di rispetto di tipo e)."

Descrizione:

**(Abitazione di tipo economico [A3] con scoperto esclusivo situata in Fossalta di Piave (VE)
- 30020 - Via Roma n. 40) di cui al lotto Unico.**

Le entità immobiliari eseguite sono costituite da una porzione di fabbricato residenziale con pertinenziale scoperto esclusivo.

L'edificio originario costruito ante 1975 è stato successivamente ristrutturato ed ampliato.

Si tratta di un fabbricato che presenta una tipologia costruttiva di tipo tradizionale con strutture portanti verticali in muratura di laterizio, solai orizzontali e di copertura, per quanto potuto direttamente accertare, parte in legno e parte in latero-cemento.

Esternamente è intonacato e in parte pitturato. Le aperture sono dotate di oscuri in legno salvo i portoni di ingresso blindati rivestiti pure in legno. I parapetti dei terrazzi e della scala esterna sono in ringhiera metallica. Il manto di copertura del tetto a falde è a coppi-canali in cotto. Le grondaie e i pluviali sono in rame.

Le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati con la Particella 57, Subalterno 1 e con la Particella 60, Subalterno 1 – seppur censite distintamente – costituiscono un'unica abitazione articolata al piano terra e primo.

Per una migliore intelligenza della medesima si rinvia agli allegati elaborati grafici e rispettive planimetrie catastali.

Essa - con le difformità dai titoli edilizi legittimanti sopra evidenziate - oltre ai corpi scala sia interno che esterno di collegamento verticale dei piani è composta come segue:

- al piano terra (h = circa mt. 2,40) da: ingresso (circa mq. 3,76), cucina-pranzo (circa mq. 15,55), soggiorno (circa mq. 14,02), w.c. (circa mq. 5,07), c.t. (circa mq. 3,06) magazzino (circa mq. 21,35);
- al piano primo (h variabile = circa mt. 2,50 / hm mt. 2,875) da: disimpegno (circa mq. 3,83), bagno (circa mq. 4,10), disimpegno (circa mq. 14,44), camera (circa mq. 26,47), oltre poggiali (circa mq. 3,20).

Per quanto riguarda le caratteristiche delle componenti edilizie e costruttive, esse sono di seguito descritte:

Porte di ingresso: blindate di tipo ad anta battente con rivestimento in legno esternamente tinteggiato dello stesso colore degli oscuri.

Finestre: in legno dotate di vetrocamera con oscuri in legno tinteggiato.

Porte interne: in legno.

Scala interna: in graniglia.

Scala esterna: rivestita in granito.

Parapetto della scala interna: in metallo con corrimano in legno.

Parapetto della scala esterna: in metallo.

Pavimentazione interna: quella del piano terra, parte in marmo e parte in monocottura, ad esclusione di quella del locale w.c., in ceramica; quella del piano primo, parte in legno e parte in monocottura, ad esclusione di quella del locale bagno, in ceramica.

Rivestimenti: in ceramica quelli dei servizi igienici.

Pareti e soffitti: intonacati e pitturati al civile.

Impianto fognario: collegato a rete pubblica di smaltimento; materiali e condizioni attuali non verificabili in quanto tale impianto non ispezionabile; la sua conformità non è verificabile in quanto non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di finitura tipo standard; la rete di distribuzione e collegamento non verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto idrico: sottotraccia con rubinetteria a vista e alimentato direttamente da rete pubblica; la rete di distribuzione e collegamento non verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto di condizionamento: con unità interne ed esterne; la rete di distribuzione e collegamento non verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto del gas: sottotraccia e alimentato direttamente da rete pubblica; la rete di distribuzione e collegamento non verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto termico: del tipo autonomo, sottotraccia e concluso con radiatori in alluminio pressofuso anche se attualmente privo di caldaia; la rete di distribuzione e collegamento non verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

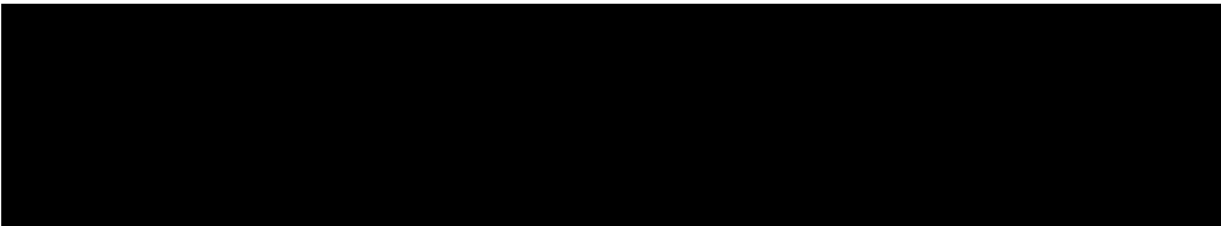
Pavimentazione dei marciapiedi: di tipo antigelivo.

In generale lo stato di conservazione e manutenzione interna dell'intero bene in questione, sono scadenti, mentre quelli esterni sono discreti.

Scoperto esclusivo:

Identificato al Catasto Terreni come porzione delle Particelle 57 e 60, è recintato, in parte pavimentato e in parte sistemato a giardino.

1. Quota e tipologia del diritto



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Unico

Abitazione di tipo economico [A3] con scoperto esclusivo situata in Fossalta di Piave (VE) - 30020 - Via Roma n. 40.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti per la piena proprietà di 1/1 all'esecutato

per:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Ferretto Lorenzo rep. n. 62402 del 27.07.2011, trascritto a Venezia il 29.07.2011 ai nn. 25874/16603, allegato in copia, cui si rinvia, da cui risulta che "... E' compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C., nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione" e che "... Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli d'acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato" nonché "... Ai sensi dell'art. 1062 C.C., viene a costituirsi servitù di passaggio sia per l'accesso che per il recesso dalla Via Roma ai beni compravenduti, da esercitarsi sull'area

scoperta di cui ai Mn. 61 Sub. 1, 375 e 58 Sub. 2 del C.F. Foglio 8, nei limiti e con le modalità già usualmente adottate prima della divisione della proprietà e secondo l'attuale stato dei luoghi."

Al presente tale bene risulta occupato dall'esecutato.

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:

Nessuno.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

6.2.1 Iscrizioni:

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/98, in esenzione di bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 D.P.R. 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Barbagallo – aggiornata al 19.03.2024 in merito sia alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che alle risultanze catastali - a cui ci si riporta espressamente, risulta:

- Iscrizione nn. 25875/5120 del 29.07.2011 per ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.07.2011 rep. n. 62403/17234 Notaio Ferretto Lorenzo sede Treviso a favore di Banca di Monastier e del Sile-Credito Cooperativo-Società Cooperativa sede Monastier di Treviso (Tv) Codice fiscale 03588770267 (Domicilio ipotecario eletto Monastier di Treviso Via Roma 21/A), contro [REDACTED] capitale Euro 200.000,00 Totale Euro 300.000,00 Durata 24 anni 11 mesi 20 giorni gravante i beni situati in Fossalta di Piave Foglio 8 Particella 57 Sub. 1 Particella 60 Sub. 1.

- Iscrizione nn. 24616/4243 del 17.07.2019 per ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 15.07.2019 rep. n. 2501/11919 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione sede di Roma a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via Torino, 180 Venezia), contro [REDACTED] capitale Euro 89.399,99 Totale Euro 178.799,98 gravante i beni situati in Fossalta di Piave Foglio 8 Particella 57 Sub. 1 Particella 60 Sub. 1.

6.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 8976/6646 del 19.03.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 20.02.2024 rep. n. 666 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia sede Venezia a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. Coop. sede Azzano Decimo (Pn) Codice fiscale 00091700930 (Richiedente: Europa Cs Srl per BCC Pordenonese e Mon.Soc.Coop Via Trento, 1 Azzano Decimo), contro [REDACTED] gravante i beni situati in Fossalta di Piave Foglio 8 Particella 57 Sub. 1 Particella 60 Sub. 1.

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: non ne ricorre il caso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Come si evince dalla allegata risposta della competente Cancelleria – aggiornata al 13.02.2025 – non risultano sussistere controversie in corso riguardanti l'esecutato.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione dei beni esecutati è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto per le entità immobiliari in questione è l'unità di superficie commerciale calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli comuni con altre unità. La superficie di portici e terrazzi è stata considerata pari rispettivamente ad 1/3 e 1/4 di quella effettiva e sommata alla superficie commerciale calcolata come già detto. Per quanto riguarda il locale magazzino alla superficie come sopra determinata è stato apportato un coefficiente di riduzione pari a 6/10.

Ciò assunto la superficie parametrica complessiva è stata determinata pari a: mq. 135,03.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio – Servizi Catastali;

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Ufficio del Registro di Venezia;
- Ufficio Tecnico di Fossalta di Piave;
- Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare del luogo;
- Altre fonti di informazione: Portali immobiliari, sito vendite immobiliari e aste giudiziarie, con riferimento a beni opportunamente comparabili ed allineati a quelli eseguiti.

In particolare si evidenziano i Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2024

Zona: Fossalta di Piave (Ve)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 850

Valore di mercato max (Euro/mq): 1.100

8.3 Valutazione corpi:

- **Abitazione di tipo economico [A3] con scoperto esclusivo situata in Fossalta di Piave 30020 - Via Roma n. 40) di cui al lotto Unico.**

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito - esaminati i luoghi, considerata la consistenza dell'entità eseguita, la sua ubicazione, posizione topografica, orientamento, destinazione, situazione igienico-sanitaria, grado di finitura, vetustà, conservazione e stato di manutenzione, esaminata la sua condizione urbanistico-edilizia, considerata libera, ecc. - sulla base delle informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati nonché le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'entità oggetto di stima, per beni equiparabili considerati liberi, si ritiene opportuno assegnare all'unità parametrica così come sopra determinata un valore pari a Euro 1.050,00/mq.

Si precisa che il valore unitario di stima assegnato all'unità di superficie commerciale tiene già conto dello scoperto esclusivo.

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Valore corpo

Euro 141.781,50
Euro 141.781,50

Valore complessivo intero	Euro 141.781,50
Valore complessivo diritto e quota	Euro 141.781,50
Valore di stima	Euro 141.781,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione di tipo economico [A3] con scoperto esclusivo	mq. 135,03	Euro 141.781,50	Euro 141.781,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:	Euro 7.089,07
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Euro 6.900,00
- Spese tecniche per Attestato di Prestazione Energetica pro-quota:	Euro 200,00
- Costi totali di cancellazione oneri e formalità come sotto determinati in: Euro 1.317,00.	

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria*	Euro 35,00
Iscrizione di ipoteca giudiziale*	Euro 988,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	Euro 294,00

* Si precisa che il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli così identificate è stato determinato mediante stima sul valore dell'ipoteca giudiziale iscritta in quanto il costo effettivo verrà determinato in base al valore di aggiudicazione.

8.5 - - Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
Euro 141.781,50 - (Euro 7.089,07 + Euro 6.900,00 + Euro 200,00 + Euro 1.317,00) =
= Euro 126.275,43
In cifra tonda = Euro 126.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile**Identificativo corpo: Unico****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 ne ricorre il caso.**

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) Nomina;
- 2) Verbale di giuramento;
- 3) Certificati anagrafici e demografici;
- 4) Titolo di proprietà;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Titoli edilizi abilitativi;
- 7) Certificato destinazione urbanistica;
- 8) Formalità;
- 9) Risposta Agenzia delle Entrate in merito esistenza contratti in essere;
- 10) Documentazione relativa Attestato di Prestazione Energetica;
- 11) Risposta Cancelleria in merito esistenza controversie in corso;
- 12) Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita del bene dovrà essere assoggettata ad imposta di registro (regime da verificare all'atto della vendita).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 Piena proprietà – [REDACTED]
Identificativo catastale	<p><u>Catasto Fabbricati :</u> <u>Intestazione:</u> [REDACTED] Proprietà 1/1. Comune di Fossalta di Piave – Provincia di Venezia Foglio 8, Particella 57, Subalterno 1, indirizzo Via Roma n. 40, piano T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 81 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 76 mq.; Rendita Euro 209,17. * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria. ** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).</p> <p><u>Intestazione:</u> [REDACTED] Proprietà 1/1. Comune di Fossalta di Piave – Provincia di Venezia Foglio 8, Particella 60, Subalterno 1, indirizzo Via Roma n. 40, piano T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani; Superficie Catastale Totale: 78 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 67 mq.; Rendita Euro 116,20. * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.</p>

	** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Euro 126.000,00

Data generazione: 18-03-2025 9:38

L'Esperto alla stima

Arch. Lorenzo Crepaldi
(firmata digitalmente)