

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **11/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2024 ore 10:30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

- **LOTTO 001 - Abitazione, pertinenze e scoperto,**
- **LOTTO 002 - Terreni agricoli ed annessi,**
- **LOTTO 003 - Porzione di Fabbricato e area pertinenziale**

Esperto alla stima: Arch. Ada Tambato
Codice fiscale: TMBDAA68S49G224I
Partita IVA: 03280520275
Studio in: Via Cataldo Presicci 34/2 - 30031 Dolo
Telefono: 3939912021
Email: tambatoa@libero.it
Pec: ada.tambato@archiworldpec.it



SOMMARIO

RIASSUNTO PERIZIA	04
QUESITO	07
PREMESSA	09

LOTTO 01

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	10
2. GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	10
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	10
4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	13
5. STATO DI POSSESSO E USO	19
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
7. SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	22
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	23
9. DIVISIBILITÀ	26
10. ELENCO ALLEGATI	26
11. IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	26
12. SCHEMA DI VENDITA	27

LOTTO 02

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	28
2. GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	28
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	28
4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	31
5. STATO DI POSSESSO E USO	35
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37
7. SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	38
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	38
9. DIVISIBILITÀ	41
10. ELENCO ALLEGATI	41
11. IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	42
12. SCHEMA DI VENDITA	42

LOTTO 03

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	43
2. GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	43



3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	43
4. REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	45
5. STATO DI POSSESSO E USO	50
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	51
7. SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	52
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	53
9. DIVISIBILITÀ	55
10. ELENCO ALLEGATI	55
11. IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	56
12. SCHEMA DI VENDITA	56



Riassunto Perizia

Bene: VIA STRADONE SECONDO – Località STRETTI - Eraclea (VE) - 30020

Descrizione generica: Si tratta di una frazione a nord del comune di Eraclea, località Stretti.

Identificativo **Lotto: 001 - Abitazione, pertinenze e scoperto**

Corpo: Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale:

Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: Stretti, via Stradone Secondo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Servitù** A favore del fondo identificato al **foglio 7 mappale 3** superficie (mq) 905. registrato a Venezia in data 27/12/2007 ai nn. 4407 trascritto a Venezia in data 08/08/2014 ai nn. R.G.:20953 – 20954- 20955- 20956-e R.P.: 15103-15104-15105-15106;

Si tratta di una serie di servitù gravanti sullo scoperto del mappale **3** per l'atto di divisione dell'abitazione. Pertanto, le servitù costituite nella sentenza di divisione prevedono a carico del **sub 5** e del **sub 6** le seguenti servitù:

- di passaggio attraverso il portico per accesso al **sub 3** attraverso il **sub 6**
- Mantenimento della caldaia di pertinenza del **sub 5** al piano terra nel vano scale del **sub 6**.
- Manutenzione degli impianti fognari e delle adduzioni del gpl insistenti nel **sub 5** a favore del **sub 6** e quelle insistenti nel **sub 6** a favore del **sub 5**.

- **Ipoteca Riscossione** (ipoteca esattoriale) attiva a favore di AGENZIA ENTRATE_ RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: comunicazione preventiva; Importo ipoteca: € 86.276,42; Importo capitale: € 43.138,21; Registrato a ROMA in data 21/04/2023 ai nn. 4347/11323; trascritto a Venezia in data 26/04/2023 ai nn. 13788/1948

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 160700; Importo capitale: € 150000; Registrato a TREVISO in data 03/07/2020 ai nn. 1793/2020; trascritto a Venezia in data 06/11/2020 ai nn. 32069/5336

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di CONSORZIO AGRARIO DEL NORD EST SOC COOP contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7365,28; Registrato a TREVISO in data 16/09/2014 ai nn. 8974/2014; trascritto a Venezia in data 01/11/2015 ai nn. 31026/5202;

Note: Relativamente al mappale 212 sub 1 e 2

- **Pignoramento** A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N. 1793/2020; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/12/2023 ai nn. 6745 registrato a Venezia trascritto a Venezia in data 12/01/2024 ai nn. 1184/964;



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€257.803,91**

Identificativo Lotto: 002 - Terreni agricoli ed annessi

Corpo TERRENI E PERTINENZE: Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: STRETTI, VIA STRADONE SECONDO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Ipoteca Riscossione** attiva a favore di AGENZIA ENTRATE_ RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: Notifica comunicazione preventiva; Importo ipoteca: € 86276,42; Importo capitale: € 43138,21; Registrato a Venezia in data 21/04/2023 ai nn. 4347/11323; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2023 ai nn. 13788/1948

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Treviso in data 03/07/2020; Registrato a TREVISO in data 03/07/2020 ai nn. 1793/2020; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/11/2020 ai nn. 32069/5336

- **Pignoramento** A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N. 1793/2020; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data ai nn. registrato a Venezia in data 27/12/2023 ai nn. 6745 iscritto/trascritto a Venezia in data 12/01/2024 ai nn. 1184/964;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€202.870,76**

Bene: Via Ancilotto - STRETTI - Eraclea (VE) - 30020

Descrizione generica: Si tratta di una frazione a nord del comune di Eraclea, località Stretti.

Identificativo Lotto: 003 - Porzione di Fabbricato e area pertinenziale

Corpo LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA: Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: STRETTI, VIA ANCILOTTO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di AGENZIA ENTRATE_ RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: comunicazione preventiva; Importo ipoteca: € 86.276,42; Importo capitale: € 43.138,21; Registrato a ROMA in data 21/04/2023 ai nn. 4347/11323; trascritto a Venezia in data 26/04/2023 ai nn. 13788/1948

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 160.700,00; Importo capitale: € 150.000,00; Registrato a TREVISO in data 03/07/2020 ai nn. 1793/2020; trascritto a Venezia in data 06/11/2020 ai nn. 32069/5336

- **Pignoramento** A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N. 1793/2020 registrato a Venezia in data 27/12/2023 ai nn. 6745 iscritto/trascritto a Venezia in data 12/01/2024 ai nn. 1184/964;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€82.928,35**



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

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

Quesiti

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

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



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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 sottoscritta arch. Ada Tambato, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, a Eraclea contestualmente al Custode Dott. Michele Feltrin, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.



Beni in **Eraclea (VE)**
Località/Frazione **STRETTI**
VIA STRADONE SECONDO

Lotto: 001 - Abitazione, pertinenze e scoperto

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto si trova a nord del comune di Eraclea nella località Stretti, contesto prevalentemente agricolo. Il bene è in via Stradone Secondo a Stretti di Eraclea e dista dal centro della frazione circa 1,5 Km. Il bene è costituito da una porzione di fabbricato, appartamento piano primo e sottotetto, a destinazione d'uso residenziale identificato al fg 7 mapp. 3 sub 3 e 4 nonché scoperto pertinenziale, definito sub 6 BCNC, bene comune non censibile, l'immobile complessivamente insiste nel mappale 3. La particella 3 è all'interno del mappale 212, anch'esso oggetto di stima, le parti interessate dall'esecuzione sono la particella 3 sub 3 e 4, e la particella 212 sub 3 e 4 e sub 5 BCNC.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Scuola (Primaria), Scuola (Infanzia)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: ERACLEA MARE.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus di Linea ATVO N. 4A Linea Caorle-Venezia a 2 km, Autobus di Linea ATVO N. 26 Linea Torre di Mosto a 2 km, Autobus di Linea ATVO N. 108 A Linea Portogruaro – a 2 km



Identificativo corpo: Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: Stretti, via Stradone Secondo
Nello specifico si tratta di Abitazione al piano primo di edificio residenziale composto da due unità residenziali al piano Terra e Primo, al piano secondo Magazzino, sottotetto. Nello scoperto pertinenziale costituito sia dal mappale 3 che dal mapp. 212 è presente un magazzino e una tettoia afferenti al mappale, 212, anch'esso oggetto di stima.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio **7**, particella **3**, subalterno **3**, indirizzo via Stradone Secondo, piano PRIMO, comune Eraclea, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **7 VANI**, superficie **195 mq**, rendita **€ 488,05**

Ulteriori informazioni:

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/12/1990, prot. n. 000004093

Derivante da:

Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020

Confini:

La particella 3 confina su tutti i quattro lati con mappale 212. Inoltre, il mapp. 3 sub 3 confina a est con il sub 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio **7**, particella **3**, subalterno **4**, indirizzo via Stradone Secondo, piano PRIMO, comune Eraclea, categoria **C/2**, classe **6**, consistenza **161 mq**, superficie **170 mq**, rendita **€ 91,46**

Ulteriori informazioni:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/2013 Pratica n. VE0090338 in atti dal 10/07/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23989.1/2013)

Derivante da:

Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020

Confini:

La particella 4 confina su tutti i quattro lati con mappale 212. Inoltre, il mapp. 3 sub 4 confina a est con il sub 6 (BCNC) scala accesso

Identificato al catasto Fabbricati :



Intestazione:Dati identificativi:

foglio **7**, particella **3**, subalterno **6**, indirizzo via Stradone secondo, comune Eraclea, categoria BCNC

Ulteriori informazioni:

VARIAZIONE del 11/09/2007 Pratica n. VE0239009 in atti dal 11/09/2007 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 38772.1/2007) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2014 Pratica n. VE0223843 in atti dal 27/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 134695.1/2014)

Derivante da:

Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020

Confini:

La particella 3 confina su tutti i quattro lati con mappale 212. Inoltre, il mapp. 3 sub 6 (BCNC) è la scala accesso ai sub 3 e 4 nonché parte del giardino pertinenziale del mappale 3

Note: Il sub 6 e il sub 5 sono oggetto entrambi di servitù di passaggio, degli impianti afferenti al sub 5 e al sub 3

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:Dati identificativi:

foglio **7**, particella **212**, subalterno **3**, indirizzo via Stradone Secondo, piano Terra, comune Eraclea, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **12 mq**, superficie **13 mq**, rendita **€ 5,83**

Derivante da:

VARIAZIONE del 14/11/2019 Pratica n. VE0107021 in atti dal 18/11/2019 DICH. U.I.U. EX. ART. 19 DL 78/2010 (n. 40004.1/2019)

Confini:

Il mappale 212 sub 3 confina a nord con sub 4, a est con sub 5 BCNC a sud con sub 5 e ad ovest con sub 4. Inoltre, il mappale 212 confina a nord con mappale 221 a est con mappale 124 a sud con via Stradone Secondo e mappale 3 e ad ovest con mappale 130.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:Dati identificativi:

foglio **7**, particella **212**, subalterno **4**, indirizzo via Stradone Secondo, piano Terra, comune Eraclea, categoria **C/7**, classe **2**, consistenza **38 mq**, superficie **38 mq**, rendita **€ 8,05**

Derivante da:

VARIAZIONE del 14/11/2019 Pratica n. VE0107021 in atti dal 18/11/2019 DICH. U.I.U. EX. ART. 19 DL 78/2010 (n. 40004.1/2019)

Confini:

Il mappale 212 sub 4 confina a nord, a est a ovest e a sud con sub 5 BCNC, a est a sud anche con sub 3. Inoltre, il mappale 212 confina a nord con mappale 221 a est con mappale 124 a sud con via Stradone Secondo e mappale 3 e ad ovest con mappale 130.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'elaborato planimetrico del mappale 212 sub 4, tettoia, la configurazione in pianta è difforme dallo stato dei luoghi. Nello specifico viene rappresentata una tettoia di forma regolare in pianta. In realtà la tettoia si presenta con forma diversa, in quanto risulta essere la prosecuzione della pianta del magazzino nel lato nord-est e nel lato nord-ovest.



Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale
diritti e spese tecniche: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: È quindi da verificare la consistenza della tettoia in quanto ridotta rispetto alla planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 0134/1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato esistente ad uso civile abitazione con ricavo di due alloggi

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/06/1989 al n. di prot. 007960

Rilascio in data 02/11/1989 al n. di prot.

NOTE: La presente Concessione edilizia è stata oggetto di variante quindi l'abitabilità e la fine lavori sono attestate con la variante

Numero pratica: 0144/1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. 134/89

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 18/06/1990 al n. di prot. 007865

Rilascio in data 09/11/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/05/1998 al n. di prot. 016166

NOTE: La richiesta di agibilità è stata fatta per la sola abitazione al piano Terra; pertanto, tutte le certificazioni degli impianti sono state rese per il solo alloggio al piano terra. Non risulta richiesta di Agibilità per il piano primo e annessi. Si sottolinea, che la variazione catastale è stata fatta per tutti i sub in data 23/08/1990, anno di chiusura lavori.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale l'unità immobiliare oggetto di perizia, l'abitazione piano primo (mappale 3 sub 3) e il magazzino al piano secondo (sub 4) non risulta attestata alcuna agibilità

Regolarizzabile mediante: Richiesta di nuovo permesso a costruire per fine lavori e successiva richiesta di agibilità



Spese amministrative e spese tecniche: € 5.000,00
Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: Per esemplificare si riporta l'art. 13 "Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi" del Regolamento Edilizio:

"...2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne **intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.**

3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato."

Nel sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità in riferimento alle misure della Concessione Edilizia, di lieve entità, però, visto la procedura da dover effettuare per l'ottenimento dell'Agibilità, si evidenzia la necessità di conformare queste differenze con lo stato dei luoghi.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 08/02/1993 con decreto n. 441, e successive varianti, per le parti compatibili con il PAT, "è diventato Piano degli Interventi (PI)", ai sensi dell'48 comma 5 bis della L.R. 11/04
Zona omogenea:	Zona "E" – Sottozona "E2
Norme tecniche di attuazione:	La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli articoli 48 e 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del PI. - Area parzialmente destinata a piste ciclabili secondo art. 58 bis e Strada
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	adottato con D.C.C. 64 del 21/12/2023
Zona omogenea:	Zona "E – agricola" – Sottozona "E1 – di tutela
Norme tecniche di attuazione:	La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli articoli 31, 32 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI. - "Fasce di rispetto stradale" secondo l'art. 57



	- "Percorsi Ciclo pedonali" secondo art. 41
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Eraclea
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	ml 7,8 fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti in caso di ampliamento.
Volume massimo ammesso:	per le case di abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del PAT è ammesso l'ampliamento, fino al limite di 800 mc comprensivi dell'esistente previa progettazione di intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze del nucleo rurale
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Vincolo di destinazione d'uso gli annessi rustici individuati nell'atto sono vincolati a rimanere tali fino alla variazione dello strumento urbanistico come da atto del notaio [REDACTED] del 30/08/1989 rep. n 44.671 Racc n. 11.286 registrato a San Donà di Piave (VE) trascritto a Venezia il 05/09/1989 r.p. 12173.

Si evidenzia che l'area per il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) - Carta delle Fragilità - Individua Area soggette a dissesto idrogeologico.

In base al Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni vigente dal 5/02/2022 sono definite come aree a pericolosità media P2 e rischio medio R2. quindi per le Norme tecniche di tale piano sono previsti interventi che non comportino il mutamento d'uso ne incremento di superficie ne volume superiore al 15% del volume e della superficie totale, nonché gli interventi sono subordinati alla verifica di compatibilità idraulica garantendo comunque il non superamento del rischio di pericolosità R2

Note generali sulla conformità:

In presenza del P.I. approvato, quindi vigente, e del Secondo Piano Interventi ,adottato (in salvaguardia), ci sono delle leggere differenze, pertanto, fino alla completa approvazione del secondo piano interventi, si applica il principio del “più restrittivo”



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale

- Il lotto è costituito da:
 - Abitazione posta al piano primo di edificio bifamiliare composto da due appartamenti, uno al piano terra e uno al piano primo, oggetto di perizia. L'accesso all'appartamento avviene dal portico posto al piano terra accedendo direttamente alla scala di distribuzione per il piano primo e secondo, indentificata come sub 6.
- Al piano primo l'appartamento è costituito da:
 - Ingresso, Soggiorno-Pranzo, Cucina, Disimpegno, Corridoio, 3 Camere e 2 bagni di cui uno interno ad una camera e portico su due lati
 - Sottotetto identificato come Magazzino è composto da tre vani.
 - Tettoia e magazzino esterno in area pertinenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.340,00**

È posto al piano: Primo e sottotetto - Annesso al Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1953, anno di acquisizione. Gli annessi del giardino sono degli anni recenti

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'abitazione

- Il sottotetto ha un'altezza media pari a 3.30, escluso un vano con altezza media di 1.35

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo e discrete finiture. Il Magazzino risulta al grezzo avanzato e sono presenti solo scuri e non finestre. Tettoia e Magazzino su giardino esterno sono costituiti da casette e tettoie prefabbricate in legno

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
	Riferito limitatamente a: al sottotetto magazzino
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da normalizzare
	Riferito limitatamente a: al sottotetto magazzino

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
	Riferito limitatamente a: alla abitazione piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
	Note: Ci sono anche infissi interni a scorrere



Manto di copertura	materiale: legno e guaina ardesiata coibentazione: inesistente condizioni: buone Note: Si tratta di magazzino e tettoia di tipo prefabbricato in legno definite come "Ripostiglio per attrezzi, da intendersi come manufatto accessorio in legno"
Pareti esterne	materiale: Muratura con isolamento da 3cm e tramezza coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: alla abitazione piano primo
Pareti esterne	materiale: legno coibentazione: inesistenti condizioni: buone Riferito limitatamente a: al magazzino e tettoia al piano terreno annessi
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Note: Si intende il portico annesso alla abitazione
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente: alla abitazione piano primo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Posto al piano terra
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone Note: Il rivestimento è presente in entrambi i bagni e in cucina solo nella parete dell'angolo cottura

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente: alla abitazione piano primo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente : alla abitazione piano primo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente : alla abitazione piano primo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: abitazione piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata individuata per la parte residenziale, per il magazzino, piano sottotetto, e per tutte le



pertinenze relative anche al mappale 212 secondo l'allegato C del DPR 138/1998. Per quanto riguarda il sottotetto e gli annessi, appartenenti al mappale 212, sono state valutate come pertinenze all'abitazione principale e giardino dell'abitazione. Inoltre è stata valutata un'ulteriore riduzione relativamente allo stato complessivo dell'immobile per manutenzione ed è stato applicato un valore di riduzione relativo, all'esposizione, alla classe energetica applicando un coefficiente globale pari allo 0,74 rispetto al valore OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento fg 7 mappale 3 sub 3	sup lorda di pavimento		182,00	1,00	182,00	€ 647,00
portico mapp 3 sub 3	sup lorda di pavimento		78,00	0,35	27,30	€ 647,00
area pertinenziale mappale 3 sub 6	sup lorda di pavimento		305,00	0,10	30,50	€ 647,00
Sottotetto non abitabile mappale 3 sub 4	sup lorda di pavimento		192,00	0,35	67,20	€ 647,00
Deposito mappale 212 sub 3	sup lorda di pavimento		12,00	0,35	4,20	€ 647,00
tettoia mappale 212 sub 4	sup lorda di pavimento		38,00	0,35	13,30	€ 647,00
area scoperta pertinenziale mappale 212 sub 5	sup lorda di pavimento		2.515,00	0,05	125,75	€ 647,00
scala mappale 3 sub 6	sup lorda di pavimento		18,00	0,35	6,30	€ 647,00



			3.340,00		456,55	
--	--	--	----------	--	--------	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023
Zona: STRETTI
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Appartamento
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750
Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

1

(CF) nata a

Diritto di:

Proprieta' per 5/12

proprietario ante ventennio al 19/11/2001 relativamente al mappale 3 sub 1-2-3-4

proprietario ante ventennio al 11/12/1998 relativamente al mappale 89 (ora 212 e 221)

2.

(CF) nato a

dal

19/05/1980 al 03/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 7/12

proprietario/i ante ventennio al 17/12/1997.

In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 17/12/1997; trascritto a Venezia, in data 03/06/1980, ai nn. 10738/8657.

Note: Data di presentazione alla conservatoria 03/06/1980 variata il 07/09/2010 relativamente ai mappali 3, ex 89 (ora 212 e 221) e mappale 24

Titolare/Proprietario:



Per la quota di 7/12

Proprietario dal 17/12/1997 al 31/07/1998

. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]; registrato a SPRESIANO (TV), in data 17/12/1997, ai nn. 23092; trascritto a Venezia, in data 03/01/1998, ai nn. 36/21.

Note: Relativamente al Fg 7 mappale 3 sub 3-4-5

Titolare/Proprietario:

Per la quota di 7/12

Proprietario dal 28/04/1998 al 31/07/1998.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]; registrato a SPRESIANO (TV), in data 28/04/1997, ai nn. 24199; trascritto a Venezia, in data 18/05/1998, ai nn. 12292/8361.

Note: Relativamente al Fg 7 mappale 89 (ora 212 e 221)

Titolare/Proprietario:

per la quota 5/12

Proprietario dal 11/12/1998 al 25/08/2014

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]; registrato a VENEZIA, in data 11/12/1998, ai nn. 68462; trascritto a Venezia, in data 17/12/1998, ai nn. 32347/21352.

Note: relativa al fg 7 mappale 89 (ora 212 e 221)

Titolare/Proprietario:

Per la quota di 5/12

Proprietario dal 19/11/2001 al 27/12/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]; registrato a NOALE, in data 19/11/2001, ai nn. 90738; trascritto a Venezia, in data 20/10/2005, ai nn. 43378/25088.

Note: relativamente a fg 7 mapp 3 sub 1-2-3-4 per la quota di 5/12

Titolare/Proprietario:

per la quota intera

Proprietario dal 27/12/2007 al 25/08/2014.

In forza di atto di divisione; registrato a VENEZIA, in data 27/12/2007, ai nn. 4407; trascritto a Venezia, in data 08/08/2014, ai nn. 20952/15102.

Note: relativa al fg 7 mappale 3 sub 3 -4 -6

Titolare/Proprietario:

quota intera

Proprietario dal 25/08/2014 al 23/01/2020.

In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' - a rogito di [REDACTED] Sede MESTRE (VE), in data , ai nn. ; registrato a MESTRE - VENEZIA, in data 27/12/2007, ai nn. 29956/9821; trascritto a Venezia, in data 31/07/2014, ai nn. 19525/14053.

Titolare/Proprietario:



quota intera

Proprietario dal 23/01/2020 ad oggi .

In forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - a rogito di [REDACTED];
; registrato a MESTRE - VENEZIA, in data 23/01/2020, ai nn. 3477/2362; trascritto a Venezia, in data 30/01/2020, ai nn. 3026/2179.

Identificativo corpo: Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Eraclea (VE), via Stradone Secondo **Occupato** da [REDACTED]
[REDACTED] senza alcun titolo.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 7 mappale 3 superficie (mq) 905. registrato a Venezia in data 27/12/2007 ai nn. 4407 trascritto a Venezia in data 08/08/2014 ai nn. 20953/20954/20955/20956/15103/15104/151/05/15106; Si tratta di una serie di servitù gravanti sullo scoperto del mappale 3 per l'atto di divisione dell'abitazione. Pertanto le servitù costituite nella sentenza di divisione prevedono a carico del sub 5 e del sub 6 Le seguenti servitù:
- di passaggio attraverso il portico per accesso al sub 3 attraverso il sub 6
- mantenimento della caldaia al piano terra nel vano scale del sub 6.
- Manutenzione degli impianti fognari e delle adduzioni del gpl insistenti nel sub 5 a favore del sub 6 e quelle insistenti nel sub 6 a favore del sub 5 .

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di AGENZIA ENTRATE_ RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: comunicazione preventiva;
Importo ipoteca: € 86276,42; Importo capitale: € 43138,21 ; Registrato a ROMA in data 21/04/2023 ai nn. 4347/11323; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2023 ai nn. 13788/1948



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 160700; Importo capitale: € 150000 ; Registrato a TREVISO in data 03/07/2020 ai nn. 1793/2020; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/11/2020 ai nn. 32069/5336

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7365.28 ; Registrato a TREVISO in data 16/09/2014 ai nn. 8974/2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/11/2015 ai nn. 31026/5202 ; Note: Relativamente al mappale 212 sub 1 e 2

6.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N. 1793/2020; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/12/2023 ai nn. 6745 registrato a Venezia in data 27/12/2023 trascritto a Venezia in data 12/01/2024 ai nn. 1184/964;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini qualitativamente al compendio eseguito.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- o banca dati dell'O.M.I. al 2° semestre 2023- settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate;
- o indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;
- o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di ERACLEA (www.asteanunci.it).

In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio eseguito la media tra le medie (massimo e minimo) dei valori esposti dall'O.M.I. per immobili in buono stato di manutenzione (ridotto poi del 5% per adeguamento allo stato di manutenzione normale) e dalle transazioni di mercato, ridotte ulteriormente del 10% in funzione delle rilevanze sulle altre procedure esecutive in corso nella zona di ERACLEA.

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto si sono applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fabbricato detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese. Il calcolo della consistenza del compendio eseguito viene svolto in base ai fattori seguenti:

- o Norma UNI 10750, dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- o Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio;

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di ERACLEA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1: AGENZIE IMMOBILIARI DEL COMPARTO VENEZIANO, NELLO SPECIFICO DEL COMPARTO VENETO DI ERACLEA/JESOLO CAORLE/SAN DONA'.

2: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.1.) - 2°



SEMESTRE 2023, SETTORE RESIDENZIALE, A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.
3: ELENCO DELLE PROCEDURE DI VENDITA A MEZZO ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL
TRIBUNALE DI VENEZIA DELLA ZONA ERACLEA (ASTEANNUNCI.IT).;
4 BORSINO IMMOBILIARE ZONA STRETTI Eraclea
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
COMPARTO ANALIZZATO 864,00 €/MQ
QUOTAZIONI O.M.I. - 750,00/1.000,00 €/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE, OVVERO
UNA MEDIA DI 875,00 €/MQ.;
;

Altre fonti di informazione: ASTE ANNUNCI.IT
Bosino immobiliare.it.

8.3.3Valutazione corpi:

Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 280.795,69.
È stata applicata una decurtazione per lo stato dell'immobile che risulta occupato anche senza titolo. Essendo stato prodotto in sede di sopralluogo una richiesta di usucapione si ritiene opportuno valutare una riduzione per la procedura in essere

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento fg 7 mappale 3 sub 3	182,00	€ 647,00	€ 117.754,00
portico mapp 3 sub 3	27,30	€ 647,00	€ 17.663,10
area pertinenziale mappale 3 sub 6	30,50	€ 647,00	€ 19.733,50
Sottotetto non abitabile mappale 3 sub 4	67,20	€ 647,00	€ 43.478,40
Deposito mappale 212 sub 3	4,20	€ 647,00	€ 2.717,40
tettoia mappale 212 sub 4	13,30	€ 647,00	€ 8.605,10
area scoperta pertinenziale mappale 212 sub 5	125,75	€ 647,00	€ 81.360,25
scala mappale 3 sub 6	6,30	€ 647,00	€ 4.076,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 295.387,85
riduzione per le servitù presenti nel lotto detrazione del 3.00%			€ -8.861,64
per l'occupazione dell'appartamento detrazione del 2.00%			€ -5.730,52
Valore corpo			€ 280.795,69
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 280.795,69
Valore complessivo diritto e quota			€ 280.795,69
Valore di stima			€ 0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	456,55	€ 280.795,69	€ 280.795,69

8.4.4Adeguamenti 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.	€ 14.039,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.350,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non può essere suddiviso ulteriormente	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00
Iscrizione di ipoteca - Riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.308,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 3.901,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 257.803,91
---	--------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale
Attestazione Prestazione Energetica: Presente



Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Relativamente al solo appartamento identificato al mappale 3 sub 3

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non può essere suddiviso ulteriormente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Visura Camerale [REDACTED]
- Individuazione Schema Lotti di vendita
- Estratti PAT, PI e secondo PI con NTA

LOTTO 1:

- Visure catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali
- visure conservatoria
- visure RR/II
- Pratiche edilizie
- APE
- Documentazione Foto LOTTO 1

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro salvo opzione dell'imponibilità IVA da parte del venditore.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione, pertinenze e scoperto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Abitazione - sottotetto, Magazzino, Tettoia e scoperto pertinenziale: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 7, particella 3, subalterno 3, indirizzo via stradone secondo, piano PRIMO, comune Eraclea, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 VANI, superficie 195, rendita € 488,05 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 7, particella 3, subalterno 4, indirizzo via stradone secondo, piano PRIMO, comune Eraclea, categoria C/2, classe 6, consistenza 161, superficie 170, rendita € 91,46 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 212, subalterno 3, indirizzo via Stradone Secondo, piano Terra, comune Eraclea, categoria C/2, classe 5, consistenza 12, superficie 13, rendita € 5,83 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 212, subalterno 4, indirizzo via Stradone Secondo, piano Terra, comune Eraclea, categoria C/7, classe 2, consistenza 38, superficie 38, rendita € 8,05
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 257.803,91€



Lotto: 002 - Terreni agricoli ed annessi**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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona attualmente è ad uso agricolo. L'ambito è suddiviso in vari appezzamenti di terreno a forma regolare ed annessi. Le particelle appartenenti al Lotto in oggetto appaiono non coltivati ma non in stato di abbandono. Si tratta di vari appezzamenti di terreni ad uso agricolo con pertinenze. Ogni singolo mappale è caratterizzato da una forma regolare rettangolare e si sviluppa secondo l'orientamento Sud- Nord da via Stradone Secondo, posto a sud. L'edificio di Via Stradone Secondo è rarefatto sono presenti, attestati sulla via, capannoni in disuso e completamente abbandonati e abitazioni. Tutti i terreni e gli annessi del Lotto sono oggetto di un unico contratto di affitto datato aprile 2023 (prima del pignoramento) e di durata di 24 anni, fino a 31/12/2047. È da rilevare che l'affitto concordato è stato pagato anticipatamente per tutte le annualità previste dal contratto di locazione ad uso agricolo, pertanto si procede alla detrazione del complessivo valore del Canone d'Affitto. Inoltre, vista l'occupazione locatizia si ritiene dover procedere con una congrua detrazione del più probabile valore di mercato del compendio agricolo per l'aliquota del 20% e ciò dovuto al venir meno delle caratteristiche di disponibilità del bene che restringe la cerchia della domanda.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Scuola (Primaria), Scuola (Infanzia)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: ERACLEA MARE.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus di Linea ATVO N. 4A Linea Caorle-Venezia a 2 km, Autobus di Linea ATVO N. 26 Linea Torre di Mosto a 2 km, Autobus di Linea ATVO N. 108 A Linea Portogruaro -a 2 km



Identificativo corpo: TERRENI E PERTINENZE.

agricolo sito in Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: STRETTI, VIA STRADONE SECONDO
FONDO RUSTICO CON FABBRICATI, tutti facente parte di un unico contratto d'affitto con scadenza
il 31/12/2047

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Dati identificativi:

foglio **7**, particella **218**, indirizzo VIA STRADONE SECONDO, piano Terra, comune Eraclea,
categoria **D/10**, rendita **€ 58,00**

Ulteriori informazioni:

COSTITUZIONE del 02/05/2017 Pratica n. VE0038510 in atti dal 02/05/2017 COSTITUZIONE (n.
636.1/2017) Notifica effettuata con protocollo n. VE0039237 del 04/05/2017

Derivante da:

Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020

Confini:

Il mappale 218 confina a Nord e ad est con mappale 217, stessa ditta proprietaria, a sud con
strada e ad ovest mappale 216

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1 ,

Dati identificativi:

sezione censuaria Eraclea, foglio **7**, particella **217**, qualità **SEMINATIVO**, classe **1**, superficie
catastale **10377**, reddito dominicale: **€ 106,01**, reddito agrario: **€ 61,63**

Ulteriori informazioni:

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ERACLEA (D415) (VE) Foglio 7
Particella 70 Foglio 7 Particella 218

Derivante da:

Tipo Mappale del 18/04/2017 Pratica n. VE0035367 in atti dal 18/04/2017 presentato il
18/04/2017 (n. 35367.1/2017)

Confini:

Il mappale 217 confina in senso orario a Nord mappale 90, ad est mappale 92, a sud con strada
e ad ovest mappale 216 e 124



Identificato al catasto Terreni :Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Dati identificativi:

sezione censuaria Eraclea, foglio **7**, particella **94**, qualità **SEMINATIVO**, classe **1**, superficie catastale **9.480 mq**, reddito dominicale: **€ 96,84**, reddito agrario: **€ 56,30**

Ulteriori informazioni:

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ERACLEA (D415) (VE) Foglio 7 Particella 170

Derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/09/1996 in atti dal 20/02/1998 T.M. 17/96 (n. 6.1/1998)

Confini:

il mappale 94 confina a nord con mappale 27, stessa ditta proprietaria, a est con mappale 95, a sud con mappale 215 e a ovest con mappale 93

Note:

Per accedere al mappale **94** bisogna attraversare parzialmente il mappale 215. Con atto del 06/04/1963 a favore del demanio deve essere lasciata una zona di rispetto pari a 2 metri su ambedue i lati per i loro successori. Anche l'atto precedente prevedeva servitù attive e passive di passaggio per accesso ai singoli lotti da atto del 1951 trascritto il 7.1/1952 al n. 178/174.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Dati identificativi:

sezione censuaria Eraclea, foglio **7**, particella **27**, qualità **SEMINATIVO**, classe **1**, superficie catastale **11.760 mq**, reddito dominicale: **€ 120,13**, reddito agrario: **€ 69,85**

Derivante da:

Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020

Confini:

Il mappale 27 confina a nord con mappale 158, a est con mappale 28, a sud con mappale 94, stessa ditta proprietaria, e ad ovest con mappale 26

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Dati identificativi:

foglio **7**, particella **195**, indirizzo VIA STRADONE SECONDO, piano Terra, comune Eraclea, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza **230 mq**, superficie **319 mq**, rendita **€ 111,66**

Ulteriori informazioni:

COSTITUZIONE del 18/12/2006 Pratica n. VE0232354 in atti dal 18/12/2006 COSTITUZIONE (n. 3521.1/2006)

Derivante da:

Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020

Confini:

Il mappale 195 confina a Nord con mappale 96, stessa ditta proprietaria, ed est con mappale 97, a sud con strada e ad ovest con mappale 96, stessa ditta proprietaria



Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1,

Dati identificativi:sezione censuaria Eraclea, foglio **7**, particella **96**, qualità **SEMINATIVO**, classe **1**, superficie catastale **11.115 mq**, reddito dominicale: **€ 113,55**, reddito agrario: **€ 66,01**Derivante da:Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020Confini:

Il mappale 96 confina a nord con mappale 24, stessa ditta proprietaria, a est con mappale 97, a sud con strada e a ovest con mappale 95

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1 ,

Dati identificativi:sezione censuaria Eraclea, foglio **7**, particella **29**, qualità **SEMINATIVO**, classe **1**, superficie catastale **11.735 mq**, reddito dominicale: **€ 119,88**, reddito agrario: **€ 69,70**Derivante da:Atto del 23/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PORTOGRUARO (VE)
Repertorio n. 3477 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2179.1/2020 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2020Confini:

Il mappale 29 confina a nord con mappale 158 a est con mappale 30, a sud con mappale 96, stessa ditta proprietaria, e a ovest con mappale 28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 0063/95

Intestazione: AMPLIAMENTO CAPANNONE ALLEVAMENTO COLOMBI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento capannone esistente

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/07/1995 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/05/1998 al n. di prot.

NOTE: La pratica edilizia interessa il mappale 96, che verrà poi frazionato in mappale 96 e 195. Nel mappale 195 insiste il capannone per allevamento Colombi



4.1.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note:
Per quanto possibile verificare si evidenzia che inerente a tutti i mappali oggetto del presente lotto si è rilevato una unica pratica che interessa un unico mappale. La pratica è relativa ad un fabbricato attualmente in completo stato di abbandono, la corrispondenza degli elaborati è stata eseguita solo visivamente e non si è potuto accertare la consistenza con un rilievo puntuale.

Note generali sulla conformità:
Altre documentazioni edilizie presenti sui mappali oggetto del presente Lotto sono riferite a richieste di CDU e realizzazioni di capannoni che oggi, dopo frazionamento, insistono su mappali non più di proprietà dell'attuale proprietario

4.1.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.441 del 08/02/1993 a seguito dell'approvazione del PAT in data 24/01/2014 n. 10 è diventato Piano Interventi
Zona omogenea:	Zona “E” – Sottozona “E2”
Norme tecniche di attuazione:	articoli 48 e 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del PI. • “Piste ciclabili” articolo 58bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PI.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 64 del 21/12/2023
Zona omogenea:	Zona “E – agricola” – Sottozona “E1 – di tutela”
Norme tecniche di attuazione:	La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli articoli 31, 32 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI. • “Fasce di rispetto stradali” articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI. • “Percorsi ciclo-pedonali” articolo 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Altezza massima ammessa:	ml 7,0 fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti in caso di ampliamento ma in ogni caso non può superare l'altezza degli edifici esistenti se inferiore a tale valore.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note:**

Si evidenzia che l'area per il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio)- Carta delle Fragilità - Individua Area soggette a dissesto idrogeologico.

In base al Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni vigente dal 5/02/2022 sono definite come aree a pericolosità media P2 e rischio medio R2. quindi per le Norme tecniche di tale piano sono previsti interventi che non comportino il mutamento d'uso ne incremento di superficie ne volume superiore al 15% del volume e della superficie totale, nonché gli interventi sono subordinati alla verifica di compatibilità idraulica garantendo comunque il non superamento del rischio di pericolosità R2

Note generali sulla conformità:

In presenza del P.I. approvato, quindi vigente, e del Secondo Piano Interventi ,adottato (in salvaguardia), ci sono delle leggere differenze, pertanto, fino alla completa approvazione del secondo piano interventi, si applica il principio del “più restrittivo”

Descrizione: agricolo di cui al punto TERRENI E PERTINENZE

Si tratta di più terreni agricoli con pertinenze e accessori. Di forma regolare e pianeggiante. Alcuni terreni hanno accesso diretto da SUD, dalla via Stradone Secondo. Per quanto riguarda i mappali 27 e 29, che non hanno accesso diretto dalla strada, ci si avvale del atto del 1951 per le servitù di passaggio ai vari lotti. Attualmente anche se tutti i terreni e le pertinenze sono affittati come da contratto ad uso agricolo, si veda allegato, Il compendio agricolo dal sopralluogo non pare coltivato.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54.882,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie seminativo
Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Al momento i terreni paiono non coltivati però sono tenuti in ordine, le pertinenze sono in totale stato di abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il conteggio dei terreni agricoli si è tenuto conto degli andamenti delle vendite di terreni agricoli nei territori limitrofi e prudenzialmente si è valutato un valore medio di circa 5 €/mq. Per il conteggio dei valori dei fabbricati, essendo tutti in stato di completo abbandono si è valutato di verificare i valori medi di capannoni della zona (fonte Borsino.it per stato Normale il prezzo minimo è 352 €/mq) si è valutato di applicare una riduzione pari a 80% per lo stato di completo abbandono in cui versano le unità immobiliari, pertanto 70,40€/mq .

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreni mappale 27 seminativo	sup reale lorda	0	11.760,00	1,00	11.760,00	€ 5,00
Terreni mappale 96 seminativo	sup reale lorda	0	11.115,00	1,00	11.115,00	€ 5,00
Terreni mappale 29 seminativo	sup reale lorda	0	11.735,00	1,00	11.735,00	€ 5,00
Terreni mappale 94 seminativo	sup reale lorda	0	9.480,00	1,00	9.480,00	€ 5,00



Terreni mappale 217 seminativo	sup reale lorda	0	10.377,00	1,00	10.377,00	€ 5,00
Magazzino mappale 195	sup lorda di pavimento	0	319,00	1,00	319,00	€ 70,40
Magazzino mappale 218	sup lorda di pavimento	0	96,00	1,00	96,00	€ 70,40
			54.882,00		54.882,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 12/08/2003.

In forza di atto di compravendita.

Note: relativamente ai mappali ex 70, ora 218 e 217

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 24/04/1998.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 13/08/1953, ai nn. 2592; registrato a VENEZIA; trascritto a Venezia, in data 24/08/1953, ai nn. 6228/5294.

Note: relativo alle particelle 27 e 94

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 30/06/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 13/08/1953, ai nn. 2592; registrato a VENEZIA; trascritto a Venezia, in data 24/08/1953, ai nn. 6228/5294.

Note: dati relativi ai soli mappali 29 - 96- 195

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 31/07/1998. I

n forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 28/04/1998, ai nn. 24199; registrato a SPRESIANO (TV); trascritto a Venezia, in data 18/05/1998, ai nn. 12292/8361.

Note: relativo alle particelle 27 e 94

Titolare/Proprietario:

Proprietario dal 31/07/1998 al 09/07/2014.



In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 31/07/1998, ai nn. 66825; registrato a TREVISO; trascritto a Venezia, in data 11/08/1998, ai nn. 21077/14145.

Note: Relativo ai mappali **27 e 94**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietario dal 12/08/2003 al 09/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 12/08/2003, ai nn. 93346; registrato a NOALE, in data 12/08/2003; trascritto a Venezia, in data 20/08/2003, ai nn. 33651/21655.

Note: dati relativi ai soli mappali EX 70, ora **217 e 218**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietario dal 30/06/2014 al 23/01/2020.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] Sede MESTRE (VE), in data 30/06/2014, ai nn. 29940; registrato a MESTRE - VENEZIA; trascritto a Venezia, in data 29/07/2014, ai nn. 19359/13945.

Note: dati relativi ai soli mappali **29 - 96- 195**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietario dal 09/07/2014 al 23/01/2020 .

In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' - a rogito di [REDACTED] Sede MESTRE (VE), in data 09/07/2014, ai nn. 29956; registrato a MESTRE - VENEZIA; trascritto a Venezia, in data 31/07/2014, ai nn. 19525/14053.

Note: dati relativi ai soli mappali ex 70 ora **217- 218**, e ai mappali **27 e 94**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietario dal 23/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - a rogito di [REDACTED], in data 23/01/2020; registrato a PORTOGRUARO, in data 23/01/2020, ai nn. 3477/2362; trascritto a Venezia, in data 30/01/2020, ai nn. 3026/2179.

Identificativo corpo: TERRENI E PERTINENZE

Terreno agricolo sito in Eraclea (VE), VIA STRADONE SECONDO

Altro

Presente contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note:

Alla scrivente, dopo valutazioni in merito al valore di locazione di terreni agricoli, pare che la locazione risulti sottostimata sia per quantità di terreno che per modalità, ossia riscossione canoni anticipata. Pertanto, i terreni locati resterebbero vincolati per ulteriori 23 anni senza la possibilità di riscossione di alcun canone di affitto, in quanto già percepito dal proprietario interamente. Si ritiene che nella valorizzazione dei beni sia detratto per intero il canone, già percepito dal proprietario e un ulteriore valore pari al 20% per indisponibilità del bene dato dal contratto d'affitto in essere.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:



6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- **Ipoteca Riscossione** attiva a favore di AGENZIA ENTRATE_ RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: Notifica comunicazione preventiva; Importo ipoteca: € 86276,42; Importo capitale: € 43138,21 ; Registrato a Venezia in data 21/04/2023 ai nn. 4347/11323; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2023 ai nn. 13788/1948

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Treviso in data 03/07/2020; Registrato a TREVISO in data 03/07/2020 ai nn. 1793/2020; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/11/2020 ai nn. 32069/5336

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N. 1793/2020 ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data ai nn. registrato a Venezia in data 27/12/2023 ai nn. 6745 iscritto/trascritto a Venezia in data 12/01/2024 ai nn. 1184/964;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

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



Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /**Avvertenze ulteriori:** vincolo di destinazione d'uso per il mappale ex 70 ora mappale 217**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio eseguito.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- o indagini nel settore delle transazioni per Terreni Agricoli del mercato reale;
- o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di ERACLEA (www.asteannuci.it).

In questa stima, si è assunto come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio eseguito determinato dai Valori Agricoli Medi della provincia Venezia Annualità 2023 REGIONE AGRARIA N°: 3 Comuni di: CAORLE, JESOLO, ERACLEA e dalle transazioni di mercato dei valori di terreni agricoli, ridotte ulteriormente del 10% in funzione delle rilevanze sulle altre procedure esecutive in corso nella zona di ERACLEA (STRETTI).

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto si sono applicati i fattori riduttivi definiti dal canone d'affitto detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese. Il calcolo della consistenza del compendio eseguito viene svolto in base ai fattori seguenti:

- o Valori Agricoli medi
- o Aste Annunci

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;



Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di ERACLEA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1: AGENZIE IMMOBILIARI DEL COMPARTO VENEZIANO, NELLO SPECIFICO DEL COMPARTO VENETO DI ERACLEA/JESOLO CAORLE/SAN DONA' .

2: VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA REGIONE AGRARIA 3. Annualità 2023.

3: ELENCO DELLE PROCEDURE DI VENDITA A MEZZO ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA DELLA ZONA ERACLEA (ASTEANNUNCI.IT).;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Agricoli Medi della provincia Venezia Annualità 2023

REGIONE AGRARIA N°: 3

Comuni di: CAORLE, JESOLO, ERACLEA

VAM: Seminativo 67.000 €/Ha

Pari a 6,7 €/mq;

Altre fonti di informazione: ASTE ANNUNCI.IT

Agenzie Immobiliari

.

8.3.3Valutazione corpi:

TERRENI E PERTINENZE. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.240,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni mappale 27 seminativo	11.760,00	€ 5,00	€ 58.800,00
Terreni mappale 96 seminativo	11.115,00	€ 5,00	€ 55.575,00
Terreni mappale 29 seminativo	11.735,00	€ 5,00	€ 58.675,00
Terreni mappale 94 seminativo	9.480,00	€ 5,00	€ 47.400,00
Terreni mappale 217 seminativo	10.377,00	€ 5,00	€ 51.885,00
Magazzino mappale 218	96,00	€ 70,40	€ 6.758,40
Magazzino mappale 195	319,00	€ 70,40	€ 22.457,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 301.551,00
Affitto del compendio detrazione del 20.00%			€ -60.310,20
Valore corpo			€ 241.240,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 241.240,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 241.240,80
Valore di stima			€ 241.240,80



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENI E PERTINENZE	agricolo	54.882,00	€ 241.240,80	€ 241.240,80

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.062,04

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Importo contratto d'affitto completamente versato alla sottoscrizione dell'atto art. 5 € -23.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Visto il Contratto d'affitto rilevato si è proceduto a mantenere tutti i mappali di tale contratto in un unico Lotto.

Definita l'inadeguatezza economica del Contratto di affitto di cui in premessa, si ritiene che il lotto possa essere comodamente suddiviso per lotti aggregati nella direzione nord - sud per evitare di dover costituire delle servitù di passaggio.

Quindi i lotti che non risultano accessibili direttamente dalla strada è opportuno procedere ad aggregarli con il mappale limitrofo che risulta avere accesso diretto dalla strada.

Pertanto, si suggerisce ad una eventuale comoda divisibilità in lotti come di seguito indicata:

- **Lotto A** costituito dalle particelle 217 e 218
- **Lotto B** costituito dalle particelle 94 e 27
- **Lotto C** costituito dalle particelle 96 -29 e 195

Costi di cancellazione oneri e formalità:

TERRENI E PERTINENZE

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00
Iscrizione di ipoteca - Riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.308,00

Totale costi di cancellazione: € 3.607,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.870,76

8bis Classamento energetico dell'immobile:



Identificativo corpo: TERRENI E PERTINENZE**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:

Visto il Contratto d'affitto rilevato si è proceduto a mantenere tutti i mappali di tale contratto in un unico Lotto.

Definita l'inadeguatezza economica del Contratto di affitto di cui in premessa, si ritiene che il lotto possa essere comodamente suddiviso per lotti aggregati nella direzione nord - sud per evitare di dover costituire delle servitù di passaggio.

Quindi i lotti che non risultano accessibili direttamente dalla strada è opportuno procedere ad aggregarli con il limitrofo mappale che risulta avere accesso diretto dalla strada.

Pertanto, si suggerisce ad un eventuale comoda divisibilità in lotti come di seguito indicata, (si veda allegato):

- Lotto A costituito dalle particelle 217 e 218
- Lotto B costituito dalle particelle 94 e 27
- Lotto C costituito dalle particelle 96 -29 e 195

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati**DOCUMENTI ALLEGATI:**

- Visura Camerale [REDACTED]
- Individuazione Schema Lotti di vendita
- Estratti PAT, PI e secondo PI con NTA

LOTTO 2

- Visure catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali
- visure conservatoria
- visure RRII
- Pratiche edilizie
- Contratto d'affitto
- CDU
- Documentazione Foto LOTTO 2

- Documentazione Foto LOTTO 3

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro salvo opzione dell'imponibilità IVA da parte del venditore.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Terreni agricoli ed annessi
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo TERRENI E PERTINENZE: 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo TERRENI E PERTINENZE: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 218, indirizzo VIA STRADONE SECONDO, piano Terra, comune Eraclea, categoria D/10, rendita € 58,00 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria Eraclea, foglio 7, particella 217, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 10377, reddito dominicale: € 106,01, reddito agrario: € 61,63 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1, sezione censuaria Eraclea, foglio 7, particella 94, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 9480, reddito dominicale: € 96,84, reddito agrario: € 56,30 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria Eraclea, foglio 7, particella 27, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 11760, reddito dominicale: € 120,13, reddito agrario: € 69,85 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 195, indirizzo VIA STRADONE SECONDO, piano Terra, comune Eraclea, categoria C/2, classe 5, consistenza 230, superficie 319, rendita € 111,66 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria Eraclea, foglio 7, particella 96, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 11115, reddito dominicale: € 113,55, reddito agrario: € 66,01 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria Eraclea, foglio 7, particella 29, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 11735, reddito dominicale: € 119,88, reddito agrario: € 69,70



Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
202.870,76€

Beni in **Eraclea (VE)**
 Località/Frazione **STRETTI**
 Via Ancilotto

Lotto: 003 - Porzione di Fabbricato e area pertinenziale

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una Zona attigua al centro della Località STRETTI, comune di Eraclea. È, pertanto, una zona urbanizzata. La porzione di fabbricato ad uso magazzino si inserisce all'interno di un'area in vicinanza della Scuola con parcheggio di recente realizzazione. Ha un orientamento disposto secondo l'Asse Nord-Sud. La zona è servita da Via Ancilotto. Il lotto s'inserisce in una zona residenziale, in zona territoriale omogenea B di completamento, con destinazione residenziale, prevalentemente, così come individuato dal Secondo Piano Interventi. La strada, Via Ancilotto, è la SP 54 che collega San Donà di Piave con Caorle.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Scuola (Primaria), Scuola (Infanzia)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: ERACLEA MARE.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus di Linea ATVO N. 4A Linea Caorle-Venezia a 200 m., Autobus di Linea ATVO N. 26 Linea Torre di Mosto a 200 m, Autobus di Linea ATVO N. 108 A Linea



Portogruaro – a 200 m.

Identificativo corpo: LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: STRETTI, VIA ANCILOTTO

Porzione di magazzino ormai in stato di completo abbandono, non sono più riconoscibili gli ambiti individuati nella planimetria catastale. La struttura si presenta in parte demolita ed è riconoscibile la parte strutturale dei pilastri e delle capriate in ferro.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Dati identificativi:

foglio **7**, particella **73**, subalterno **20**, indirizzo via Ancilotto 24, piano Terra, comune Eraclea, Categoria **C/2** classe **2**, consistenza **82 mq**, superficie **87 mq**, rendita **€ 24,56**

Derivante da:

VARIAZIONE del 19/06/1989 in atti dal 11/11/1998 FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-CLASSAMENTO (n. 938.1/1989)

Confini:

Il mappale 73 sub 20 confina a nord con sub 26, a est con sub 11 e 14, stessa ditta proprietaria, a sud con mapp. 198 e ad ovest con sub 25

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Dati identificativi:

foglio **7**, particella **73**, subalterno **11 e 14**, indirizzo via Ancilotto, piano Terra, comune Eraclea, categoria **C/2**, classe **1**, consistenza **170 mq**, superficie **282 mq**, rendita **€ 43,03**

Derivante da:

VARIAZIONE del 20/03/1986 in atti dal 23/10/1995 AMPLIAMENTO E VARIAZIONE DELLO SCOPERTO (n. 1167.1/1986)

Confini:

Il mappale 73 sub 11_14 Confina a nord con sub 8 e sub 26, a est con mapp 186, a sud con mapp. 198, strada e parcheggio, e ad est con sub 20, stessa ditta proprietaria

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 11, porzione di magazzino, rispetto alla planimetria catastale, di cui agli allegati, non è più identificabile in tutte le sue parti. Nello specifico una parte individuata in planimetria non è più identificabile per la completa mancanza di una porzione di fabbricato, probabilmente crollato, in quanto è ancora visibile la platea.



Regolarizzabile mediante: aggiornamento planimetria catastale
aggiornamento planimetria catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La valutazione di procedere alla variazione catastale è per mantenere il sedime conforme allo stato esistente.

Note generali: Trattandosi di edificio collabente potrebbe essere significativo variare la categoria da C/2 a F/2

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2002/00101
Intestazione: XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08-03-2002 al n. di prot. 4185/02
La pratica non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Nel recupero del condono edilizio, n. 790 del 1985, si evidenzia una pratica di riferimento, concessione onerosa n. 300 del 17/09/1976, in cui è presente il fabbricato in oggetto così come rappresentato nelle planimetrie catastali, risalenti al 1986 e 1989. A seguito di ricerca presso il Comune non è stato possibile recuperare la Concessione onerosa che però risulta attestata in quanto, per altra parte di fabbricato, il Condono Edilizio è stato rilasciato. Pertanto, ai fini della conformità edilizia non può essere verificata.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che negli anni sono stati richiesti due pareri preventivi per recupero edilizio:

- n. 2000/00458 prot. 15914 del 04/09/2000 richiesta per tutti i sub del mappale 73
- n. 2001/00130 prot. 6109/01 del 22/01/2001 richiesta per i sub 11_14 e 20 del mappale 73

4.1.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.441 del 08/02/1993 a seguito dell'approvazione del PAT



	in data 24/01/2014 n. 10 il P.R.G. è diventato Piano Interventi
Zona omogenea:	B2.1/17
Norme tecniche di attuazione:	ART. 35 - SOTTOZONE "B 2" Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, trasferimento, variazioni delle destinazioni d'uso; - B 2.1 = Classe R1 ed R2 dell'abaco dei tipi residenziali; CLASSE TIPOLOGICA "R1" Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di case singole. S.n.p. massima = 224 mq. Superficie coperta massima = 30% H massima = PT + un piano abitabile + un piano mansardato = (7,90 ml.) Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza al confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza e non finestrata, previo accordo scritto e registrato. CLASSE TIPOLOGICA "R2" Trattasi dell'edificazione, in linea di massima, di case binate. S.n.p. massima = 392 mq. Superficie coperta massima = 30% H massima = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 7,90). Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza al confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza e non finestrata, previo accordo scritto e registrato fra le parti. E' fatto obbligo di costruire almeno il 75% delle capacità edificatorie proprie dei singoli fondi
Strumento urbanistico Adottato:	Secondo Piano Interventi
In forza della delibera:	n. 64 del 21/12/2023
Zona omogenea:	B1/115
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 14 Definizione e destinazioni ammesse nelle zone residenziali Articolo 15 Zone B di completamento



	1. Comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi tutti gli interventi di cui al Dpr 380/2001, art. 3. Esse si articolano in due sottozone B1 e B2 perimetrate nelle planimetrie di Piano. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei seguenti limiti: Zone B parametri edificatori Zone B1 indice di edificabilità fondiaria – IF - (mq/mq) 0,4 altezza massima dell'edificio (m) 7,9 distanza tra i fabbricati (m) RE, art. 4, punto 11 distanza minima dai confini (m) 5 m derogabili ai sensi del RE, art. 4, punto 9 distanza dalle strade (m) RE, art. 4, punto 8 o in allineamento Indice di copertura (IC %) 40% 3. Nei casi di demolizione e ricostruzione, la ricostruzione non può superare il volume né l'altezza massima del fabbricato esistente, qualora fossero superiori ai valori massimi consentiti dal precedente comma. 4. Gli edifici potranno attestarsi a distanze inferiori dalla strada nel rispetto dell'allineamento così come definito dal Regolamento edilizio. 5. Nel caso di edifici esistenti con altezza massima superiore ai valori massimi consentiti dal precedente comma 2 sono ammessi gli interventi di cui al Dpr 380/2001, art. 3, lett. a), b), c) e d) nei limiti dell'altezza massima esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,90 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il	SI



PRG/PGT:	
Note:	Verificato che dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni, secondo quanto contenuto nel comma 1 dell'art. 29 della L.R. 11/2004;

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si evidenzia che l'area per il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) - Carta delle Fragilità - Individua Area soggette a dissesto idrogeologico.

In base al Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni vigente dal 5/02/2022 sono definite come aree a pericolosità media P2 e rischio idraulico molto elevato R4. quindi per le Norme tecniche di tale piano sono previsti interventi che non comportino il mutamento d'uso né incremento di superficie, né volume superiore al 15% del volume e della superficie totale, nonché gli interventi sono subordinati alla verifica di compatibilità idraulica garantendo comunque il non superamento del rischio di pericolosità R2

Note generali sulla conformità:

In presenza del P.I. approvato, quindi vigente, e del Secondo Piano Interventi, adottato (in salvaguardia), ci sono delle leggere differenze, pertanto, fino alla completa approvazione del secondo piano interventi, si applica il principio del "più restrittivo"

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA

Trattasi di unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino inserita in un contesto urbanizzato, nonostante la frazione Stretti sia prevalentemente a natura agricola; Il bene sorge all'interno di un compendio edilizio formato da unità abitative residenziali edificate in anni recenti, presumibilmente sorte in periodi differenti. La parte, invece, relativa al sub 11 _14 e sub 20 non è stata modificata e si trova inserita in un'area urbanizzata nel centro della località Stretti. Nella parte settentrionale del lotto sono presenti un'area a Parcheggio di nuova realizzazione nonché una scuola. Il bene è raggiungibile da via Ancilotto nel tratto finale si accede al parcheggio di recente realizzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.358,00**

È posto al piano: Terra



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

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è una porzione di fabbricato ad uso magazzino che negli anni ha subito un declino. Dalle foto storiche è riconoscibile la presenza di un muro, che definiva la parte più bassa, ed è presente anche nelle planimetrie catastali. Oggi tale evidenza non è più presente e l'immobile si presenta solo come struttura in ferro con pilastri e capriate senza alcun muro di contenimento, la parte posteriore, magazzino anch'esso, con una altezza inferiore è completamente inagibile sono rimasti i muri perimetrali manca completamente la copertura. È in completo stato di abbandono. Il sub 11 collegato al sub 14, area esterna pertinenziale, è lasciato in stato di abbandono. Il sub 14 ha una consistenza di circa 1054,16 mq. Il sub 20 è l'altra porzione del medesimo fabbricato presenta anche un' area esterna pertinenziale che ha una consistenza di circa 50 mq

materiale: **ferro** condizioni: **da demolire**

In relazione alla situazione specifica, trattandosi di bene in completo stato di abbandono e inserito in zona B, avendo anche verificato che è stata fatta richiesta di Costruzione di fabbricato residenziale in data 22/03/2001, si ritiene di valorizzare il lotto come terreno edificabile. Pertanto, da una ricerca presso le agenzie immobiliari di aree limitrofe, si è potuto verificare che il valore di un terreno edificabile da una media ponderata è circa 84 €/mq ridotto per le opportune analisi di bonifica determinate dalla tipologia di fabbricato esistente. Viene operata prudenzialmente una riduzione pari al 15%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Porzione di Magazzino C/2 mappale 73 sub 11_14	sup reale lorda		172,00	1,00	172,00	€ 71,40
scoperto pertinenziale sub 14	sup reale lorda	0	1.054,00	1,00	1.054,00	€ 71,40
Porzione di Magazzino C/2 Sub 20	sup reale lorda	0	82,00	1,00	82,00	€ 71,40
Scoperto Pertinenziale Sub 20	sup reale lorda	0	50,00	1,00	50,00	€ 71,40

			1.358,00		1.358,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 28/04/1998.

In forza di VENDITA E DIVISIONE - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 18/06/1986, ai nn. 107151; registrato a San Donà di Piave, in data 04/07/1986, ai nn. 1984/1°; trascritto a Venezia, in data 08/07/1986, ai nn. 11992/8784.

Note: il presente atto interessa il mappale 73 sub 11_14

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 28/04/1998.

In forza di PERMUTA E COMPRAVENDITA - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 20/12/1989, ai nn. 11.379; registrato a San Donà di Piave; trascritto a Venezia, in data 20/12/1989, ai nn. 25086/17313.

Note: il presente atto interessa il mappale 73 sub 20

Titolare/Proprietario:

Proprietario dal 28/04/1998 al 31/07/1998

. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 28/04/1998, ai nn. 24199; registrato a SPRESIANO (TV); trascritto a Venezia, in data 18/05/1998, ai nn. 12292/8361.

Titolare/Proprietario:

Proprietario dal 31/07/1998 al 09/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 31/07/1998, ai nn. 66825; registrato a TREVISO, ; trascritto a Venezia, in data 11/08/1998, ai nn. 21077/14145.

Titolare/Proprietario:

Proprietario dal 09/07/2014 al 23/01/2020. In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' - a rogito di [REDACTED] Sede MESTRE (VE), in data 09/07/2014, ai nn. 29956/9821; registrato a MESTRE - VENEZIA; trascritto a Venezia, in data 31/07/2014, ai nn. 19525/14053.

Titolare/Proprietario:

dal 23/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i).



In forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - a rogito di [REDACTED], in data 23/01/2020, ai nn. 3477/2362; registrato a PORTOGRUARO; trascritto a Venezia, in data 30/01/2020, ai nn. 3026/2179.

Identificativo corpo: LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Eraclea (VE), VIA ANCILOTTO Libero

Note: L'immobile risulta in completo stato di abbandono

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di AGENZIA ENTRATE_ RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: comunicazione preventiva; Importo ipoteca: € 86.276,42; Importo capitale: € 43.138,21; Registrato a ROMA in data 21/04/2023 ai nn. 4347/11323; trascritto a Venezia in data 26/04/2023 ai nn. 13788/1948

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 160.700,00; Importo capitale: € 150.000,00; Registrato a TREVISO in data 03/07/2020 ai nn. 1793/2020; trascritto a Venezia in data 06/11/2020 ai nn. 32069/5336

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO N. 1793/2020 registrato a Venezia in data 27/12/2023 ai nn. 6745 trascritto a Venezia in data 12/01/2024 ai nn. 1184/964;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame. Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- o misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- o rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- o proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio esecutato.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie del bene. Le fonti assunte sono le seguenti:

- o indagini nel settore delle transazioni per terreni edificabili in zone limitrofe del mercato reale;
- o elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di ERACLEA (www.asteanunci.it).

In questa stima, prudenzialmente, dalle transazioni di mercato per terreni edificabili, ridotte ulteriormente del 15% in funzione delle rilevanze sulle altre procedure esecutive in corso nella zona di ERACLEA

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto si sono applicati i fattori riduttivi definiti dai costi di cancellazione della formalità



pregiudizievoli e/o altre spese.

8.2.2 Fonti di informazione:

- Catasto di VENEZIA;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
- Uffici del registro di VENEZIA;
- Ufficio tecnico di ERACLEA;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi di vendita di terreni edificabile 84,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: ASTE ANNUNCI.IT
- Agenzie immobiliari di zone limitrofe.

8.3.3 Valutazione corpi:

LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.143,53.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di Magazzino C/2 sub 11_14	172,00	€ 71,40	€ 12.280,80
scoperto pertinenziale sub 14	1.054,00	€ 71,40	€ 75.255,60
Porzione di Magazzino C/2 Sub 20	82,00	€ 71,40	€ 5.854,80
Scoperto Pertinenziale Sub 20	50,00	€ 71,40	€ 3.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.961,20
sgombero e demolizione manufatti detrazione del 6.00%			€ -5.817,67
Valore corpo			€ 91.143,53
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.143,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.143,53
Valore di stima			€ 91.143,53

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOCALE MAGAZZINO E AREA	Magazzini e locali di deposito	1.358,00	€ 91.143,53	€ 91.143,53



PERTINENZIALE SCOPERTA	[C2]			
---------------------------	------	--	--	--

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.557,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità autonoma, collabente, con aree esterne pertinenziali, non si ritiene possibile un ulteriore frazionamento in lotti
Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.308,00

Totale costi di cancellazione: € 3.607,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.928,35
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA
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: Trattasi di unità autonoma, collabente, con aree esterne pertinenziali, non si ritiene possibile un ulteriore frazionamento in lotti



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Visura Camerale
- Individuazione Schema Lotti di vendita
- Estratti PAT, PI e secondo PI con NTA

LOTTO 3

- Visure catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali
- visure conservatoria
- visure RR/II
- Pratiche edilizie
- Documentazione Foto LOTTO 3

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro salvo opzione dell'imponibilità IVA da parte del venditore.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Porzione di Fabbricato e area pertinenziale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo LOCALE MAGAZZINO E AREA PERTINENZIALE SCOPERTA: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 7, particella 73, subalterno 20, indirizzo via Ancilotto 24, piano Terra, comune Eraclea, categoria C/2, classe 2, consistenza 82, superficie 87, rendita € 24,56 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 7, particella 73, subalterno 11 e 14, indirizzo via Ancilotto, piano Terra, comune Eraclea, categoria C/2, classe 1, consistenza 170, superficie 282, rendita € 43,03
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 82.928,35€



Data generazione:
07-07-2024 18:07

L'Esperto alla stima
Arch. Ada Tambato

