

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**

contro:

██████████ ██████████  
██████████ ██████████

N° Gen. Rep. **314/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2022 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotti : 001 - Deposito - Ex Mulino Negozio P.T-1°**  
**002 - Appartamento P.T-1° con Garage p.T.**

**Esperto alla stima:** Ing. Paolo Giuseppe Negro  
**Codice fiscale:** NGRPLA42R19F229X  
**Studio in:** Via Padana 322-A - 30176 Mestre-Venezia  
**Telefono:** 041921744  
**Fax:** 041921744  
**Email:** ██████████76@gmail.com  
**Pec:** pienneconsulting@pec.it



# Perizia

## SOMMARIO

Riassunto di perizia	pg. 2
Lotto 001) Depositi con accessori-Ex Mulino- Negozio con accessori	pg. 7
Corpo A) Depositi ed accessori	pg. 8
Quotazioni Corpo A)	pg. 14
Corpo B) Ex Mulino, Negozio-Depositi ed accessori	pg. 15
Quotazioni Corpo B)	pg. 18
Vincoli ed oneri	pg. 20
Criteri di stima Valori e detrazioni	pg. 23
Prezzo base lotto 001)	pg. 26
Lotto 002) Appartamento P.T-1° con garage	pg. 27
Quotazioni garage	pg. 35
Quotazioni appartamento	pg. 38
Quotazioni Corpo C) Appartamento+garage	pg. 41
Elenco allegati Doc ( A-B-C-D-E-F-G-H-)	pg. 25-43

**Bene:** Via A. Volta ,10 - Capoluogo - Campagna Lupia (VE) - 33010

**Descrizione generica:** Depositi ed accessori

**Identificativo Lotto:** 001 - Depositi ed accessori piu  
Ex Mulino con Negozio ed accessori

**Corpo A) Depositi ed accessori :** CAP: 30010 Campagnalupia Capoluogo, Via A. Volta, 10

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via A. Volta 12 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"



1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via A. Volta 12 Stato Civile: Vedova Residenza Via A.  
Volta, 12

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio  
DUSSIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- Pignora-  
mento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 018-2 C.F./ P.IVA 04970410264

**Corpo B ) Ex mulino con Negozio ed accessori:** CAP: 30010 Campagnalupia Capoluogo, Via A. Volta, 10

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: : Da estratto atto di  
matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova Residenza Via A. Volta, 12

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUS-  
SIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
- Pignoramento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL C.F. 04970410264

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 277.500,00**  
cui si trova:

**Bene:** Via A. Volta, 12 - Capoluogo - Campagna Lupia (VE) - 30010

**Descrizione generica:** Appartamento al P.T-1° con Garage al P.T

**Identificativo Lotto:** 002 - Appartamento P.T-1° con Garage p.T.

**Corpo C) Appartamento P.T.-1°:** CAP: 30010 frazione: Capoluogo, Via A. Volta , 12

**Quota e tipologia del diritto**



1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via A. volta , 12 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Da Estratto Atto Matrimonio – “nessuna annotazione”

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via A. Volta 12 - Stato Civile: Vedova

**Eventuali comproprietari: nessuno**

### **Gravami e Oneri**

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUS-SIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione

a garanzia di mutuo contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Pignoramento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 018-2 SRL C.F. 04970410264

### **Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 148.800,00**  
cui si trova:

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

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

### **Quesiti**

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

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



5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
  - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi 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**

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da un mulino con vari locali di deposito con Ex mulino e negozio per la vendita al dettaglio oltre che delle granaglie anche di piante da orto, giardino ed ornamentali.. Appartamento indipendente al P. T-1° con garage/Deposito al P.T. ed ampia terrazze a sud ed ovest ubicati in via A. Volta nn. 10,12 Comune di Campagnalupia



Beni in **Campagna Lupia (VE)**  
Località/Frazione **Capoluogo**  
Via A. Volta ,10-12

### **Lotto: 001 - Depositi ex Mulino e Negozio con accessori**

#### **Risposta al primo punto del quesito**

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

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

Le trascrizioni dei titoli ipotecari o pignoramenti, riguardanti gli immobili, nel ventennio precedente la vendita risulta corretta

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

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Generalità Esecutati:**

██████████ ██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza : Via A. Volta 12 Coniugato Regime Patrimoniale: Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"

██████████ ██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Via A. Volta 12 Regime Patrimoniale: vedova

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile si compone dei locali al p.t.-1° adibiti a ex Mulino, con adiacente deposito farine, è composto da n. 4 locali adibiti a magazzino h= ( 3,09-4,60) mt. Locale semolatura al P- 1° . Sempre al P.T. si trova IL negozio col retronegozio nonchè la tettoia adiacente al magazzino con h= 4,60 mt.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ ██████████ - Residenza: Via A. Volta 12 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Estratto atto di matrimonio " annotazioni: nessuna"

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ ██████████ - Piena proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via A. Volta 12 - Stato Civile: Vedova

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] foglio 10, particella 415, subalterno 5 indirizzo Via A. Volta 10, comune Campagnalupia, categoria A/3, classe 3, Vani 6 P.T-1°rendita € 226,21; sub 6 via A. Volta 10 Catg. C1 cl. 3 P.T-1°consistenza 57 mq Superficie 134 mq; Sub 7 Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 28 mq P.t R.C. 31,81; Sub 8 Cat. C/7 Cl. 2 P.T. Cons. 88 mq. R.C. 15,88 ; SUB 4 Cat C/2 cons. 173 mq. P.T.1°Sup. tot. 276 mq. R.C. 107,22

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale-commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (Buona), Scuola Elementare (Buona), Scuola media (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** CHIOGGIA - MESTRE-DOLO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS Urbano di collegamento con DOLO (VE) 200 mt., TRENO per ADRIA-MESTRE-VENEZIA 5 km., AUTOBUS Extraurbano per CHIOGGIA e VENEZIA 8 Km., Supermercato Buono, Farmacia ottima, Ospedale Buono, PORTO 25 Km, AEROPORTO 35 km.

**Identificativo corpo:** A) Depositi ed accessori.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 30010 frazione: Capoluogo, Via A. Volta, 10  
Finiture di tipo civile con intonaci di malta bastarda , pavimenti in battuto di cemento o in piastrelle monocottura infissi alluminio anodizzato e vetro.

**Identificativo corpo:** B Negozio ed accessori.

Negozi, botteghe [C1] sito in CAP: 30010 frazione: Capoluogo, Via A. Volta, 10  
Finiture di tipo civile con intonaci di malta bastarda , pavimenti in battuto di cemento infissi alluminio anodizzato e vetro.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova





**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED] foglio 10, particella 415,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale Sub. 4 Cat. C2 Cons. 175 mq. P.t-1° Sup Tot. 276 mq. R.C. 107,22

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: P.E. n. 102 del 10.12.2004 prot. 13213

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Sanatoria tettoia

Oggetto: nuova costruzione/ristrutturazioni interne

Presentazione in data 12.12.2004 al n.102 di prot.

Rilascio in data 24.11.2006

**Dati precedenti relativi ai corpi: A) Depositi ed accessori ;B ) Ex Mulino Negozio ed accessori**

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A) Depositi ed accessori**

Valido anche per **Ex Mulino, Negozi, botteghe [C1]**

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

SI



## Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A) Depositi ed accessori

Finiture di tipo civile con intonaci di malta bastarda , pavimenti cemento lisciato infissi in alluminio anodizzato e vetro. Locali di deposito e magazzini con finiture civili modeste.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via A. Volta 12 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via A. Volta 12 - Stato Civile: Vedova

### Eventuali comproprietari: NO

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 E' posta al piano: PT-1°; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,09 - 4,60

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

Stato di manutenzione generale: Normale

Condizioni generali dell'immobile: Discreto

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: Note:
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	apertura: <b>no</b> condizioni: <b>nulla da dichiarare</b> Note: Non esiste cancello la recinzione esiste sui lati , nord , est,
----------	---



Infissi esterni	ovest e parzialmente a sud tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	Riferito limitatamente agli infissi hanno specchiature in vetro
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>NON VERIFICATA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Antifurto	combinatore tel.: <b>assente</b>
Antincendio	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: discreta - condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>



Aria compressa	Riferito limitatamente a: Non Esiste impianto aria compressa
Ascensore	tipologia: <b>NO</b>
Carroponte	Note: Non Esiste Carroponte
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220Volt.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note : <b>Da Collaudare</b>
Energia solare	tipologia: <b>NO</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>SI</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>NON DEFINITA</b> condizioni: si ritengono <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>NON DEFINITA</b> condizioni: <b>SI SUPPONE SUFFICIENTE</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Montacarichi	tipologia: <b>NO</b>



Pesa autocarri	Riferito limitatamente a Mulino e depositi: Non esiste Note: NO
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telematico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	Note: Non esiste
Ventilazione	No Note: Non esiste

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata come superficie lorda previa verifica sul posto delle principali dimensioni e con l'ausilio dei disegni del condono e delle planimetrie catastali

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio



## Banca dati quotazioni OMI

NB: Le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima

### Anno 2022 - Semestre 1

Provincia:	VENEZIA
Comune:	CAMPAGNA LUPIA
Fascia/zona:	Centrale/CAPOLUOGO
Codice zona:	B1
Tipologia prevalente:	
Destinazione:	

### Quotazioni per tipologia

#### Titolo della tabella OMI PRODUTTIVA

Non ci sono quotazioni immobiliari per la destinazione selezionata.

#### Depositi ed Accessori:

CORPO A) Depositi ed accessori	Valore a corpo: € 132.600,00
--------------------------------	------------------------------



**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B )  
Ex Mulino, Negozio ed accessori**

Finiture di tipo civile con intonaci di malta bastarda ,  
pavimenti in piastrelle monocottura infissi in legno e  
vetro od alluminio anodizzato e vetro. Locali di  
deposito e magazzini con finiture civili modeste

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile:  
Coniugato - Regime Patrimoniale:  
Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna anno-  
tazione"

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile:  
Vedova

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

E' posto al piano: PT-1°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha  
un'altezza utile interna di circa m. 3,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Scale	tipologia: a doppia rampa



	servoscala: <b>assente</b> condizioni: NO
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	apertura: <b>no</b> condizioni: <b>assente</b> Note: Non esiste cancello la recinzione esiste sui lati est, sud ed ovest
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: persiane condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Gli infissi hanno specchiature in legno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> coibentazione: <b>NON VERIFICATA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: non verificata , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Da collaudare
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>





Antifurto	combinatore tel.: <b>assente</b>
Antincendio	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>scarsa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non accertata</b>
Aria compressa	Riferito limitatamente a mulino : Non Esiste impianto aria compressa
Ascensore	tipologia: <b>NO</b>
Carroponte	Note: Non Esiste Carroponte
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>scarse</b>
Energia solare	tipologia: <b>NO</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>SI</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>NON DEFINITA</b> condizioni: non verificate-conformità: <b>da collaudare</b>



Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete acquedotto - rete di distribuzione: NON DEFINITA</b> condizioni: <b>SI SUPPONE SUFFICIENTE</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Montacarichi	tipologia: <b>NO</b>
Pesa autocarri	Riferito limitatamente a: Non esiste Note: NO
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telematico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	Note: Non esiste
Ventilazione	Note: Non esiste

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata come superficie lorda previa verifica sul posto delle principali dimensioni e con l'ausilio dei disegni del condono e delle planimetrie catastali

**estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio



## Banca dati quotazioni OMI

NB: Le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima

Anno 2022 - Semestre 1

### Quotazioni per tipologia

#### Titolo della tabella **Negozi**

Stato conservativo	Ot-timo
Valore di mercato (€/mq) min	1100
Valore di mercato (€/mq) max	1400
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	
Valori di locazione (€/mq mese) max	
Superficie (L/N)	

#### Negozio ed Accessori:

CORPO B) Ex Mulino Negozio ed accessori Valore a corpo: **€ 144.900,00**

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

L'immobile risulta intestato a :

██████████ n.a. ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ e ██████████ n.a. ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

Provenienza : Atto Notaio DUSSIN di DOLO (VE) dichiarazione di successione n. 774 vol. 2003 del 07.05.2003 trascritta il 23.05.2003 ai n. 21657/14167.

**Identificativo corpo: A) Depositi ed accessori**



Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campagna Lupia (VE), Via A. Volta, 10 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari** .

**Provenienza Atto di Successione in morte di** [REDACTED]

**Identificativo corpo: B Ex Mulino Negozio ed accessori**

Negozi, botteghe [C1] sito in Campagna Lupia (VE), Via A. Volta, 10 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari** .

**Provenienza Atto di Successione in morte di** [REDACTED]

## 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:*

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUSSIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
- Pignoramento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 018-2 SRL C.F. 04970410264

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

Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"

#### 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Da certificato di destinazione urbanistica: 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 convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUSSIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia d contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Pignoramento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 018-2 SRL C.F. 04970410264

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Depositi e accessori -

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUSSIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia d contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



- Pignoramento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 018-2 SRL C.F. 04970410264

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B) Ex Mulino Negozio ed accessori  
Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUSSIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
- Pignoramento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 018-2 SRL C.F. 04970410264

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento immobili data 02.10.2021 numero repertorio 4215 –C.F. 80012070272 . Pubblico ufficiale : Ufficiale giudiziario sede VENEZIA (VE)

#### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

- Ipoteca Giudiziale n. 0281 derivante da Decreto Ingiuntivo del 20.07.2010 Tribunale Vercelli. Numero repertorio 388/2010 C.F. 94008770029 emesso da Tribunale di VERCELLI (VC)  
- TRASCRIZIONE N. 3684 /2674 DEL 02.02.2012 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.12.2011 N. rep. 740 a favore di Banca di Credito Cooperativo del veneziano C.F. 00272940271 Contro [REDACTED] e [REDACTED]  
- TRASCRIZIONE n. 38598/27811 del 26.10.2021 , verbale pignoramento immobili, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano Veneto –TV C.F. 04970410264

#### 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

#### **Misure Penali**

Nessuna.

### **Risposta al punto settimo del quesito**

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

##### **Identificativo corpo: A) Depositi ed accessori**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campagna Lupia (VE), Via A. Volta, 10

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** si suppone euro 500,00.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non sono previste spese straordinarie: € 0,00



**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna spesa  
**Millesimi di proprietà:** 1000/1000  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /NO  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO!  
**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso da parte della pubblica amministrazione

**Identificativo corpo: B) Ex mulino, Negozio ed accessori**  
Negozzi, botteghe [C1] sito in Campagna Lupia (VE), Via A. Volta, 10  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** si suppone Euro 500,00.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non sono previste spese straordinarie: €0,00  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna spesa  
**Millesimi di proprietà:** 1000/1000  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /NO  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO!  
**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso da parte della pubblica amministrazione

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

I criterio di stima adottato è stato quello del " confronto" tra il bene in esame e quelli simili presenti nel mercato di zona dell'OMI

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di CAMPAGNALUPIA;

- Osservatorio del mercato immobiliare di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale ((€/mq ): Zona B1 (produttiva) 1° semestre 2022 (€/mq. 500,00) ; - Immobili a carattere Commerciale Ex Mulino /Negozzi (€/mq. 750,00-1.100,00 ) ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Campagnalupia, Fossò, Camponogara , Bojon e Camp

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Corpo A) Magazzini e locali di deposito [C2] .



IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO È IL METODO DEL CONFRONTO TRA IL BENE IN OGGETTO E QUELLI SIMILI GIACENTI NEL CIRCONDARIO

<i>Destinazione ID</i>	<i>Superficie Equivalente Mq. 297,50</i>	<i>Valore Unitario €/ mq.500,00</i>	<i>Valore Complessivo €. 148.750,00</i>
----------------------------	--	---	---

Valore corpo	€ 148.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 148.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 148.750,00
Valore di stima	€ 148.750,00

**Corpo B ) Ex Mulino , Negozio ed accessori. Negozi, botteghe [C1].**

IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO È IL METODO DEL CONFRONTO TRA IL BENE IN OGGETTO E QUELLI SIMILI GIACENTI NEL CIRCONDARIO

<i>Destinazione ID</i>	<i>Superficie Equivalente Mq. 229,50</i>	<i>Valore Unitario €/ mq. 750,00</i>	<i>Valore Complessivo €. 171.915,00</i>
----------------------------	--	--	---

Valore corpo	€ 171.915,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 171.915,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 171.915,00
Valore di stima	€ 171.915,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale €/mq.</i>	<i>Valore diritto e quota €.</i>
<b>A)</b> Depositi e accessori	Magazzini e locali di deposito [C2]	297,48	€ 500,00	€ 148.750,00
<b>B)</b> Ex Mulino Negozio ed accessori	Negozi, botteghe [C1] con annesso deposito.	229,22	€ 750,00	€ 171.915,00

**8.4.44.4 Adegamenti e correzioni della stima: Coprpo A) Depositi ed accessori**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. - € 14.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica / o catastale:	€. 0,00
Cancellazioni oneri e formalità	- € 1.225,00



Arrotondamento - €. 50,00

**Adeguamenti e correzioni della stima: Coprpo B) Ex Mulino ,Negozio ed accessori**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. - € 25.787,25

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

Cancellazioni oneri e formalità - € 1.225,00

Arrotondamento - € 2,75

Giudizio di comoda divisibilità: Si

**A) Depositi ed accessori**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Convenzionale-Trascrizioni, Pignoramento ecc.	€ 1.225,00

**B) Ex Mulino, Negozio ed accessori**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale Trascrizioni, Pignoramento ecc.	€ 1.225,00

**Totale costi di cancellazione:** € 2.500,00

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

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

Corpo A) Depositi ed accessori € 132.600,00  
Corpo B) Ex Mulino , Negozio ed accessori € 144.900,00  
**TOTALE € 277.500,00**

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

**Identificativo corpo: A) Depositi ed accessori**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non definito  
Note Indice di prestazione energetica: /Non definito

**Identificativo corpo: B Negozio ed accessori**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non definito  
Note Indice di prestazione energetica: /Non definito

**Risposta al nono punto del quesito**





#### Valutazione della sola quota indivisa valore diritti e quota

ID	Diritti : proprietà - quota 100/100 €
Depositi ed accessori	148.750,00
Ex Mulino , Negozio ed accessori	Diritti : proprietà - quota 100/100€
	171.915,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si

#### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

##### Allegati:

##### Allegati:

Doc. A)	Foto luoghi
Doc. B)	Stato civile- atto Matrimonio
Doc. C)	Documenti catastali
Doc. D)	Condono edilizio
Doc. E)	Ipoteca
Doc. F)	Pignoramento Immobili
Doc. G)	Accettazione eredità
)	

#### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Persone fisiche – Imposta di registro (Ritenuta fiscale di legge)

#### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – Depositi- Ex Mulino Deposito, Negozio con accessori
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Proprietà . 1000/1000</b>
Identificativo catastale	<b>Corpo A) Depositi ed accessori:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 10, particella 415, <u>subalterno 4</u> , indirizzo Via A. Volta 10, comune Campagnalupia, categoria C/2 classe 3, consistenza 173 mq., rendita € 107,22; <u>Subalterno 8</u> indirizzo Via A. Volta 10, comune Campagnalupia, categoria C/7 classe 2, consistenza 58 mq. rendita €. 15,88 . <b>Corpo B) Ex Mulino Negozio ed accessori:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> :foglio 10, particella 415, subalterno 6,



Valore

indirizzo Via A. Volta 10, piano T-1°, comune Campagnalupia, categoria C1, classe 3, consistenza 57 mq. Superficie Totale 134 mq. Rendita 253,17 .  
Valore di vendita nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni €. 277.500,00

### Beni in **Campagna Lupia (VE)**

Località/Frazione **Capoluogo**

Via A. Volta, 12

### **Lotto: 002 - Appartamento P.T-1° con Garage p.T.**

#### **Risposta al primo punto del quesito**

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

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa SI**

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

#### **Esecutati:**

██████ ████████ Codice fiscale: ████████████████████

Residenza: Via A. Volta 12 Stato civile coniugato –  
Regime Patrimoniale: Da estratto atto di matrimoni  
“ annotazioni . nessuna “

██████ ████████ Codice fiscale: ████████████████████

Residenza: Via A. Volta 12 stato civile .vedova

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Zona centrale dedicata alla residenza ed al commercio dotata di tutti i servizi



Bar ,ristoranti,supermercato ,biblioteca, uffici pubblici ecc.ben collegata alle città di Venezia ,Mestre, Padova e Chioggia

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Autobus Urbano (buona), Treno Chioggia-Venezia (Sufficiente), Aeroporto Venezia (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Dolo , Campolongo, Mestre, Chioggia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia, Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville Venete.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Urbano 200 mt., Treno 5 Km., Aeroporto 30 Km

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via A. volta , 12- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via A. Volta 12 - Stato Civile: Vedova

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati : Appartamento P.T.-1°**

Intestazione: [REDACTED] foglio 10, particella 415, subalterno 5, indirizzo Via A. Volta 12, comune Campagnalupia Cat. A/3 Cl. 3 Vani 6 P.T-1°. Rendita €. 226,21

#### **Identificato al catasto Fabbricati : Garage P.T.**

Intestazione: [REDACTED] foglio 10, particella 415, subalterno 7, indirizzo Via A. Volta 12, comune Campagnalupia cat. C/6 Cl. 4 Cons. 28 mq. P.T. Rendita31,82

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: P.E. n. 102 del 10.12.2004 prot. 13213

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Sanatoria tettoia

Oggetto: nuova costruzione/ristrutturazioni interne

Presentazione in data 12.12.2004 al n.102 di prot. . 13213

Rilascio in data 24.11.2006



Numero pratica: P.E. n. 102 del 10.12.2004 prot. 13213

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Oggetto: nuova costruzione. Tettoia con ristrutturazione interna

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

SI

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

SI

**Appartamento Di tipo economico A3**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>Zona omogenea:</b>	B Sottozona B 3
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	N° d'ordine: 31/2022 Campagna Lupia li 15/06/2022 IL RESPONSABILE Vista la domanda e la planimetria catastale allegata, presentata dalla ditta [REDACTED] VIA PADANA 322/A - 30100 MESTRE (VE) e pervenuta agli atti del Comune in data 19/05/2022 Protocollo n° 4978 ed integrata in data 13/06/2022 Protocollo n° 5845; Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001; Visto il P.d.F. approvato con D.G.R. n° 664 del 23.03.1973 e le successive varianti; Visto il P.R.G. approvato con D.G.R. n° 3883 del 25.07.1995 e le successive varianti; Visto il P.T.C.P. approvato con D.G.R. n° 3359 del 30.12.2010; Visto il P.A.T. approvato nella Conferenza dei Servizi del 03.05.2013 e la successiva variante; Visto il P.I. aggiornato alla Variante n° 5 approvata con D.C.C. n. 43 del 28.10.2021; C E R T I F I C A sulla base della documentazione presentata che le aree così descritte al Catasto, Comune di Campagna Lupia Foglio n. 10 Mapp. n. 415 risultano destinate



come segue: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: A.T.O. 1 – “Campagna Lupia” disciplinato dall’articolo 31 delle N.T.A. Azioni strategiche Sistema Insediativo - Riqualficazione e riconversione disciplinate dall’articolo 20 delle N.T.A. (parte) Sistema Relazionale - Infrastruttura Secondaria – da potenziare disciplinata dall’articolo 21 delle N.T.A. (parte) PIANO DEGLI INTERVENTI: LIMITE VIABILITA’ - disciplinata dall’articolo 52 delle N.T.O. L’area risulta inoltre ricadere all’interno di e/o essere interessata da: PERICOLOSITA’ SISMICA 3 (D.G.R.V. n° 244/2021) P1 PERICOLOSITA’ IDRAULICA MODERATA (Art. 14 N.T.A. del P.G.R.A.) AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI DELLA L.R. 14/2017 DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO (Art. 4 Codice della Strada) DELIMITAZIONE CENTRI URBANI (L.R. 50/2013) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (Art. 55 N.T.O.) FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO (Art. 55 N.T.O.) PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: A.T.O. 1 – “Campagna Lupia” disciplinato dall’articolo 31 delle N.T.A. Azioni strategiche Sistema Insediativo - Riqualficazione e riconversione disciplinate dall’articolo 20 delle N.T.A. Sistema Relazionale - Infrastruttura Secondaria – da potenziare disciplinata dall’articolo 21 delle N.T.A. (parte) PIANO DEGLI INTERVENTI: ZONA D, sottozona Ds - disciplinata dall’articolo 21 delle N.T.O. L’area risulta inoltre ricadere all’interno di e/o essere interessata da: PERICOLOSITA’ SISMICA 3 (D.G.R.V. n° 244/2021) P1 PERICOLOSITA’ IDRAULICA MODERATA (Art. 14 N.T.A. del P.G.R.A.) AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI DELLA L.R. 14/2017 DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO (Art. 4 Codice della Strada) DELIMITAZIONE CENTRI URBANI (L.R. 50/2013) AMBITO SOTTOPOSTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DA ATTUARE 132 (Allegato B7 N.T.O.) AMBITO SOGGETTO A PEREQUAZIONE (Art. 25 N.T.A., Art. 4 N.T.O. e D.C.C. n. 58 del 29.12.2021) AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (Art. 8 N.T.O.) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (Art. 55 N.T.O.) FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO (Art. 55 N.T.O.) (parte) → Foglio n. 7 Mapp. n. 1166 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: A.T.O. 1 – “Campagna Lupia” disciplinato dall’articolo 31 delle N.T.A. Azioni strategiche Sistema Insediativo - Riqualficazione e riconversione disciplinate dall’articolo 20 delle N.T.A. PIANO



DEGLI INTERVENTI: ZONA D, sottozona Ds - disciplinata dall'articolo 21 delle N.T.O. L'area risulta inoltre ricadere all'interno di e/o essere interessata da: PERICOLOSITA' SISMICA 3 (D.G.R.V. n° 244/2021) P1 PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA (Art. 14 N.T.A. del P.G.R.A.) AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI DELLA L.R. 14/2017 DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO (Art. 4 Codice della Strada) DELIMITAZIONE CENTRI URBANI (L.R. 50/2013) AMBITO SOTTOPOSTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DA ATTUARE 132 (Allegato B7 N.T.O.) AMBITO SOGGETTO A PEREQUAZIONE (Art. 25 N.T.A., Art. 4 N.T.O. e D.C.C. n. 58 del 29.12.2021) AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (Art. 8 N.T.O.) AREE BOSCADE, FILARI E SIEPI, GRANDI ALBERI (Art. 33 N.T.O.) (parte) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (Art. 55 N.T.O.) (parte) → Foglio n. 10 Mapp. n. 415 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: A.T.O. 1 – “Campagna Lupia” disciplinato dall'articolo 31 delle N.T.A. Azioni strategiche Sistema Insediativo - Aree di urbanizzazione consolidata – residenza e servizi disciplinate dall'articolo 20 delle N.T.A. PIANO DEGLI INTERVENTI: ZONA B, sottozona B3 - disciplinata dall'articolo 19 delle N.T.O. (parte) LIMITE VIABILITA' - disciplinata dall'articolo 52 delle N.T.O. (parte) L'area risulta inoltre ricadere all'interno di e/o essere interessata da: PERICOLOSITA' SISMICA 3 (D.G.R.V. n° 244/2021) P1 PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA (Art. 14 N.T.A. del P.G.R.A.) AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (Art. 30 del P.A.T. e L.R. n° 14/2017) DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO (Art. 4 del Codice della Strada) DELIMITAZIONE CENTRI URBANI (L.R. n° 50/2013) Relativamente all'obbligo di assolvimento dell'imposta di bollo, si dà atto che codesta ditta ha provveduto al relativo adempimento - a seguito di specifica richiesta da parte di questo Ufficio prima del rilascio del titolo di cui trattasi – con trasmissione di apposita documentazione scansionata dalla quale si evincono i codici seriali che compaiono sulla marca da bollo (n. 01210039566493 del 06/06/2022). A tal riguardo, si ricorda che – ai sensi dell'art. 3 del D.M. 10 novembre 2011 – codesta ditta deve annullare la stessa, conservandone l'originale. Il presente certificato mantiene validità nei termini previsti dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. Il



	presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. Il Responsabile Ing. Gabriele Rorberi Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente dall'Ing. Gabriele Rorberi il 15/06/2022 ai sensi degli artt. 20 e 23 del D.Lgs. n° 82/2005
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto C) Appartamento P.T.-1°**

Appartamento al piano T-1° con accesso e vano scala indipendenti formato da : ingresso, disimpegnoN. 3 Camere , cucina-pranzo guardaroba e ripostiglio , bagno con antibagno con n. 3 terrazze poste a sud ed a ovest. Garage al P.T.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,09--3,50

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via A. volta , 12 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Da estratto atto di matrimonio Doc. B) "nessuna annotazione"



## 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via

A. Volta 12 - Stato Civile: Vedova

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in discrete condizioni e risulta conservato con la normale diligenza

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> Note: Si ritengono sufficienti
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	Note: Non verificate

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: Non esiste
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Specchiature a vero
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>NON VERIFICATA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>





Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe distinte</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### **Impianti:**

Antenna collettiva  
Note: Solo singola

Antifurto  
Note: No

Antincendio  
Note: No

Aria compressa  
Note: No

Ascensore  
tipologia: **NO**



Carroponte	Note: No
Diffusione	Note: No
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Energia solare	tipologia: <b>NO</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>SI</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>NON DEFINITA</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>NON DEFINITA</b> condizioni: <b>SI SUPPONE SUFFICIENTE</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Montacarichi	tipologia: <b>NO</b>
Pesa autocarri	Note: No



Telefonico

tipologia: **con cavi a vista o sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **da collaudare**

Telematico

Note: No

Ventilazione

Note: No

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è riferita alla superficie lorda in pianta previo verifica delle dimensioni d'ingombro sul posto e con riferimento alla documentazione catastale e di progetto.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori:

C Accessorio 1. Garage) P.T.	Posto al piano Terra composto come più sopradescritto Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq Destinazione urbanistica: GARAGE Valore a corpo: <b>€ 17.150,00</b>
------------------------------	---

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

L'immobile risulta intestato a :

██████████ n.a. ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  
e ██████████ n.a. ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  
██████████



Provenienza : Atto Notaio DUSSIN di DOLO (VE) dichiarazione di successione n. 774 vol. 2003 del 07.05.2003 trascritta il 23.05.2003 ai n. 21657/14167.

**Identificativo corpo: C) Appartamento P.T.-1° con Garage P.T.**  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Campagna Lupia (VE), Via A. Volta , 12 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## **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:**

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUSSIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia d contro

██████████, ██████████; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**Dati precedenti relativi ai corpi: B** Negozio ed accessori Ipoteca convenzionale annotata a favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. Ipoteca del 05.02.2008 Notaio DUSSIN Antonio Rep. 13346/9274 del 30.01.2008 Concessione a garanzia di mutuo contro ██████████, ██████████; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Pignoramento immobili del 02.10.2021 n. rep. 4215 a favore di BCC NPLS 018-2 SRL C.F. 04970410264

#### **6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa**

Da estratto di Atto di Matrimonio . “ annotazioni, 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**

#### **6.2.1 Iscrizioni:**

Dati precedenti relativi ai corpi: B) ex Mulino , Negozio ed accessori - A) Depositi ed accessori

#### **6.2.1 Pignoramenti:**

Dati precedenti relativi ai corpi: B) ex Mulino , Negozio ed accessori - A) Depositi ed accessori



**6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna**

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

### **6.3 Misure Penali**

Nessuna.

#### **Risposta al punto settimo del quesito**

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 500,00.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non previste spese di straordinaria manutenzione: €0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

#### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

##### **8.1. Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello del "confronto" tra il bene in esame ed i beni del circondario aventi st

##### **8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;



## Banca dati quotazioni OMI

NB: Le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima

Anno 2022 - Semestre 1	
Provincia:	VENEZIA
Comune:	CAMPAGNA LUPIA
Fascia/zona:	Centrale/CAPOLUOGO
Codice zona:	B1
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale

### Quotazioni per tipologia



## Abitazioni civili

Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	800
Valore di mercato (€/mq) max	1100
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	
Valori di locazione (€/mq mese) max	
Superficie (L/N)	

## Abitazioni civili

Stato conservativo	Ottimo
Valore di mercato (€/mq) min	1100
Valore di mercato (€/mq) max	1450
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	
Valori di locazione (€/mq mese) max	
Superficie (L/N)	

## Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo	Ottimo
Valore di mercato (€/mq) min	1100
Valore di mercato (€/mq) max	1350
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	
Valori di locazione (€/mq mese) max	
Superficie (L/N)	



### Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	750
Valore di mercato (€/mq) max	1100
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	
Valori di locazione (€/mq mese) max	
Superficie (L/N)	

### Ville e Villini

Stato conservativo	Ottimo
Valore di mercato (€/mq) min	1100
Valore di mercato (€/mq) max	1450
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	
Valori di locazione (€/mq mese) max	
Superficie (L/N)	

### Ville e Villini

Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	800
Valore di mercato (€/mq) max	1100
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	
Valori di locazione (€/mq mese) max	
Superficie (L/N)	

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;





Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di CAMPAGNALUPIA;

- Osservatorio del mercato immobiliare di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 (produttiva)  
1° semestre 2022 ; Immobili a carattere produttivo Ex mulino con Magazzini/  
Depositi (€/mq. 500,00) ; - Immobili a carattere Commerciale Ex Mulino /  
Negozi (€/mq. 750,00-1.100,00 ) ;  
Immobili a carattere residenziale (€/mq. 750,00-1.100,00 )

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Campagnalupia, Fossò, Camponogara  
, Bojon e Campolongo Maggiore.

### C) Appartamento P.T.-1°. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq. 191,01</i>	<i>Valore Unitario €/mq 925,0</i>	<i>Valore Complessivo €. 176.684,25</i>
---------------------	--	---------------------------------------	---

Valore corpo			€ 176.684,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 176.684,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.684,25
Valore di stima			€ 176.684,25

### C) Appartamento P.T-1° Abitazione di tipo economico A3 con annesso garage al P.T.

#### Riepilogo



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale €/mq.</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C)Appartamento P.T- 1°con Garage al P.T.	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage	191,01	925,00	€ 176.684,25

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita  
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del  
G.E.I.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 26.502,61

€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.250,00  
Arrotondamento € 131,64  
Giudizio di comoda divisibilità: Si

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:** € **148.800,00**  
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

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

**Identificativo corpo: C) Appartamento P.T.-1°**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non definito  
Note Indice di prestazione energetica: Non definita

**Risposta al nono punto del quesito**  
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
C)Appartamento P.T.-1°con Garage al P.T.	Diritti : proprietà - quota 1000/100 0 € . 148.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si

**Risposta al decimo punto del quesito**  
Elenco Allegati

**Allegati:**

Doc. A)	Foto luoghi
Doc. B)	Stato civile- atto Matrimonio
Doc. C)	Documenti catastali
Doc. D)	Condominio edilizio
Doc. E)	Ipoteca
Doc. F)	Pignoramento Immobili
Doc. G)	Accettazione eredità

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**  
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro



**Regime fiscale della vendita:** Ritenuta fiscale di legge , imposta di registro, prevista per compravendita tra privati

(rirenute di legge)

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	<b>002</b> - Appartamento P.T-1° con Garage p.T.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Proprietà quota 1000/1000
Identificativo catastale	<b>Appartamento P.T.-1°:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Comune Campagnalupia, foglio 10, particella 415, subalterno 5, indirizzo Via A. Volta 12, P.T-1° Cat. A3 Cl. 3 Cons. 6 vani R.C.226,21 <b>Garage P.T.</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> :Comune Campagnalupia foglio 10, particella 415, subalterno 7, indirizzo Via A. Volta 12, P.T. Cat. C/6 Cl. 4 Cons.28 mq.R.C. 31,81
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 148.800,00</b>

Data generazione:  
Venezia 04.02.2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Paolo Giuseppe Negro**

