

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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA**

contro:

**559/2013**

data udienza di comparizione

parti ex art. 569 c.p.c.: **21-10-2014**

Giudice delle esecuzioni:

**Dot. ANDREA FIDANZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 001**

**ufficio con posto auto** in San Donà di Piave, Galleria Progresso

**LOTTO 002 – garage**

in San Donà di Piave Via N. Sauro

**LOTTO 003 - complesso immobiliare**

in Noventa di Piave Via Roma

**LOTTO 004 - alloggio con garage e scoperto esclusivo (unità 1)**

in Eraclea Mare Via Livenzuola

**LOTTO 005 - alloggio con scoperto esclusivo (unità 2)**

in Eraclea Mare Via Livenzuola

**LOTTO 006 - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4)**

in Eraclea Mare Via Livenzuola

**LOTTO 007 - alloggio (unità 7)**

in Eraclea Mare Via Livenzuola

**LOTTO 008 - alloggio (unità 11)**

in Eraclea Mare Via Livenzuola

Esperto alla stima:

**Geom. Gabriel Giovanni Basso**

iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 1861

iscritto e iscritto al C.T.U. del Tribunale Ordinario della Provincia di Venezia al n. 888

Via Galvani n. 204 - 30100 San Donà di Piave (PD)

Cell. 348.7417195 fax 0421.77108 e-mail: [info@ggvo.it](mailto:info@ggvo.it) [www.ggvo.it](http://www.ggvo.it)

**SCHEDE RIASSUNTIVE****Lotto: 001****ufficio con posto auto coperto in San Donà di Piave**

1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE							
<b>-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</b> NESSUNA							
<b>- Ipoteca giudiziale attiva</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804							
<b>- Ipoteca volontaria attiva</b> a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - Importo ipoteca: € 635.550,00 - Importo capitale: € 317.775,00 rogito NOTAIO BIANCHINI ANNA in data 03/06/2009 ai nn. 27295/8522 iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 04/06/2009 ai nn. 19144 4122							
<b>- Pignoramento</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136							
2- INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO							
LOTTO: 1 DIRITTO REALE STAGGITO: Proprietà QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/1 [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]							
3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI							
Comune di San Donà di Piave Galleria Progresso / Corso S. Trentin Catasto fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
44	579	135	---	A/10	4	6,5 vani	€ 2.182,03
44	579	66	---	C/6	2	14 mq	€ 24,58
4- VALORE ATTRIBUITO							
€ 193.000,00 (diconsi Euro centonovantatremila/00)							

-o-o-o-

**Lotto: 002****garage piano interrato in San Donà di Piave**

1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE							
<b>-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</b> NESSUNA							
<b>- Ipoteca giudiziale attiva</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale							

Pag. 2

Ver. 3.0

di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804

- **Pignoramento** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [redacted] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136

## 2- INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO

LOTTO: 2

DIRITTO REALE STAGGITO: Proprietà

QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/1 [redacted] Codice fiscale: [redacted]

## 3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

Comune di San Donà di Piave Via N. Sauro

Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
47	423	18	—	C/6	7	24 mq	€ 92,96

## 4- VALORE ATTRIBUITO

€ 26.500,00 (diconsi Euro ventiseimilacinquecento/00)

-0-0-0-

**Lotto: 003**

## complesso immobiliare in Noventa di Piave

## 1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

NESSUNA

- **costituzione di servitù** atto autenticato dal Notaio Bianchini Antonio n. 49345 di rep. del 120.02.1986, trascritta Ag. Entrate uff. provinciale di Venezia in data 22.02.1986 ai nn. 4130/3245 a favore del Sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] CF. [redacted] contro [redacted] riguarda l'immobile censito al fg. 18 mapp. 117, oltre ad altro.

### - Convenzione portante reciproco consenso a costruire a distanza interiore al limite di legge

atto autenticato dal Notaio De Mezzo Pietro Maria n. 305921 di rep. del 13.11.2000, trascritta Ag. Entrate uff. provinciale di Venezia in data 29.11.2000 ai nn. 34376/22481 a favore e contro i Sig. tri [redacted] nato [redacted] a [redacted] CF. [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a [redacted] CF. [redacted] riguarda l'immobile censito al fg. 18 mapp. 117, oltre ad altro.

- **ipoteca giudiziale attiva** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804

- **Pignoramento** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [redacted] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136

## 2- INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO

LOTTO: 3  
 DIRITTO REALE STAGGITO: Proprietà  
 QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/1 [REDACTED] Codice fiscale:  
 [REDACTED]

### 3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

Comune di Noventa di Piave Via Roma  
 Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
18	117	2	---	A/10	2	2 vani	€ 526,79
18	117	3	---	C/3	3	224 mq	€ 347,06
18	117	4	---	C/1	9	63 mq	€ 780,88
18	117	6	---	C/3	4	27 mq	€ 48,81
18	117	7	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	8	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	9	---	A/3	4	3,5 vani	€ 180,76
18	117	10	---	A/10	2	4,5 vani	€ 1.185,27
18	117	11	---	A/3	3	5 vani	€ 222,08
18	117	12	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	13	---	A/3	4	3,5 vani	€ 180,76
18	117	14	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	15	---	A/3	4	5,5 vani	€ 284,05
18	117	16	---	A/10	2	1,5 vani	€ 395,09
18	117	17	---	A/3	4	4,5 vani	€ 232,41
18	117	18	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	19	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	20	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	21	---	A/3	4	4,5 vani	€ 232,41
18	117	22	---	C/2	6	9 mq	€ 8,37
18	117	23	---	A/3	4	5 vani	€ 258,23
18	117	26	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	27	---	A/3	4	5 vani	€ 258,23
18	117	28	---	C/3	3	49 mq	€ 75,92
18	117	29	---	C/3	4	106 mq	€ 164,23
18	117	30	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21
18	117	31	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21
18	117	32	---	C/3	3	153 mq	€ 237,05
18	117	33	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21
18	117	34	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21
18	117	35	---	C/6	7	15 mq	€ 24,02
18	117	36	---	C/6	7	16 mq	€ 25,62
18	117	37	---	A/3	4	5,5 vani	€ 284,05
18	117	38	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	39	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	40	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	41	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	42	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	43	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	44	---	C/6	7	47 mq	€ 75,25
18	117	45	---	C/6	7	47 mq	€ 75,25
18	117	46	---	C/6	7	59 mq	€ 94,46
18	117	47	---	C/6	7	33 mq	€ 52,83
18	117	48	---	C/6	7	26 mq	€ 41,63
18	117	49	---	C/1	9	75 mq	€ 929,62

18	117	50	---	C/3	4	158 mq	€ . 258,60
18	117	52	---	C/1	9	79 mq	€ . 979,20
<b>4- VALORE ATTRIBUITO</b>							
€ . 1.952.000,00 (diconsi Euro unmilionenovecentocinquantaduemila/00)							

-o-o-o-

**Lotto: 004**

**alloggio con garage e scoperto esclusivo (unità 1)**  
**in Eraclea Mare**

<b>1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>							
<b>- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</b> NESSUNA							
<b>- Ipoteca volontaria</b> attiva a favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 400.000 - Importo capitale: € 200.000 rogito NOTAIO BIANCHINI ANNA in data 25/05/2009 ai nn. 27258/8503 iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 26/05/2009 ai nn. 17941 3858							
<b>- Ipoteca volontaria attiva</b> a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - Importo ipoteca: € 635.550,00 - Importo capitale: € 317.775,00 rogito NOTAIO BIANCHINI ANNA in data 03/06/2009 ai nn. 27295/8522 iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 04/06/2009 ai nn. 19144 4122							
<b>- Ipoteca giudiziale attiva</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804							
<b>- Pignoramento</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136							
<b>2- INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO</b>							
LOTTO: 4 DIRITTO REALE STAGGITO: Proprietà QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/1 [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]							
<b>3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI</b>							
Comune di Eraclea via Livenzuola Catasto fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	145	---	A/3	6	6,5 vani	€ . 369,27
58	1007	101	---	C/6	6	13 mq	€ . 21,48
<b>4- VALORE ATTRIBUITO</b>							
€ . 295.700,00 (diconsi Euro duecentonovantacinquemilasettecento/00)							

-o-o-o-

**Lotto: 005**  
**alloggio con scoperto esclusivo (unità 2)**  
**in Eraclea Mare**

1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE							
<p><b>-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</b>  <b>NESSUNA</b></p> <p>- <b>Ipoteca giudiziale attiva</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo            - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804</p> <p>- <b>Pignoramento</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili            iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136</p>							
2- INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO							
<p>LOTTO: 5            DIRITTO REALE STAGGITO: Proprietà            QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/1 [REDACTED] Codice fiscale:            [REDACTED]</p>							
3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI							
<p>Comune di Eraclea via Livenzuola            Catasto fabbricati</p>							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	108	—	A/3	6	3 vani	€ 170,43
4- VALORE ATTRIBUITO							
€ 113.850,00 (diconsi Euro centotredicimilaottococinquanta/00)							

-0-0-0-

**Lotto: 006 - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4) in**  
**Eraclea Mare**

1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE							
<p><b>-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</b>  <b>NESSUNA</b></p> <p>- <b>Ipoteca giudiziale attiva</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo            - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804</p> <p>- <b>Pignoramento</b> a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili            iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136</p>							
2- INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO							

LOTTO: 6  
 DIRITTO REALE STAGGIO: Proprietà  
 QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/1 [REDACTED] Codice fiscale:  
 [REDACTED]

**3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI**

Comune di Eraclea via Livenzuola  
 Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	110	---	A/3	6	3 vani	€ 170,43

**4- VALORE ATTRIBUITO**

€ 113.850,00 (diconsi Euro centotredicimilaottococinquanta/00)

-0-0-0-

**Lotto: 007 - alloggio 7 (unità 7) in Eraclea Mare**

**1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**  
 NESSUNA

**- Ipoteca giudiziale attiva** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo  
 - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804

**- Pignoramento** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136

**2- INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO**

LOTTO: 7  
 DIRITTO REALE STAGGIO: Proprietà  
 QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/1 [REDACTED] Codice fiscale:  
 [REDACTED]

**3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI**

Comune di Eraclea via Livenzuola  
 Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	113	---	A/3	6	3 vani	€ 170,43

**4- VALORE ATTRIBUITO**

€ 109.600,00 (diconsi Euro centonovemilaseicento/00)

-0-0-0-

**Lotto: 008 - alloggio (unità 11) in Eraclea Mare**

**1- INDICAZIONE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**  
 NESSUNA

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo  
 - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804

- **Pignoramento** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136

### 3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

LOTTO: 8

DIRITTO REALE STAGGITO: Proprietà

QUOTA DI PROPRIETA': intera 1/ [REDACTED] Codice fiscale:

[REDACTED]

### 3- IDENTIFICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

Comune di Eraclea via Livenzuola  
 Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	117	---	A/3	6	3 vani	€ 170,43

### 4- VALORE ATTRIBUITO

€ 113.850,00 (diconsi Euro centotredicimilaottococinquanta/00)

-0-0-0-



**SOMMARIO****Quesiti**

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

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

- la data della perizia – **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - , le eventuali cause in corso.
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 di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
  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. alleghi 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 è pregato di prestare giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali** e di unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia della stessa su supporto informatico.

### PREMESSA

Con documento del 26.02.2014 l'Ill. G.E. Dott. a. Fidanzia, nominava il sottoscritto Geom. Gabriele Giovanni BASSO, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Venezia al n. 1851 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Ordinario della provincia di Venezia al n. 699, con studio in San Donà di Piave Via Calnova n. 224. C.T.U. per la stima dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ponendo i successivi quesiti.

In data 30.04.2014 è stato ritirato il fascicolo e provveduto al giuramento di rito.

Con comunicazione consegnata con raccomandata a mano del 18.07.2014 veniva fissato il primo sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente esecuzione per il giorno **23.07.2014 (Allegato 1)**, successivamente, veniva fissato di comune accordo con le parti, il secondo sopralluogo svoltosi in data **30/07/2014**.

Espletati gli accertamenti necessari presso gli uffici competenti, effettuate le visite di sopralluogo con rilievo di controllo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, effettuate opportune ricerche di mercato e valutazioni, il sottoscritto C.T.U. è in grado di produrre la presente perizia e relazione di stima a risposta dei quesiti posti.

**Lotto: 001**

**ufficio con posto auto coperto in San Donà di Piave**

Beni in **San Dona' Di Piave (Venezia)**  
Località/Frazione  
Galleria Progresso 5 /10 - Corso S. Trentin

**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

**Esecutato/i:**

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] (Allegato 2);

Data Matrimonio: —

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/12/1994 al attuale proprietario

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bianchini in data 29/12/1994 ai nn. 79096 registrato San Donà di Piave in data 10/01/1995 ai nn. 102

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/11/1991 ante ventennio al 29/12/1994

In forza di COSTITUZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto

**Identificativo corpo: A - ufficio con posto auto coperto.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), Galleria Progresso - Corso S.Trentin**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: —

- Regime Patrimoniale: —

- Data Matrimonio: —

- Eventuali comproprietari: NESSUNO

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato 3)**

Intestazione: [REDACTED]  
indirizzo Galleria Progresso n. 5, piano 2, foglio 44, particella 579, subalterno 135,  
categoria A/10, classe 4, consistenza 6.5 vani , rendita € 2.182,03

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato 4)**

Intestazione: [REDACTED]  
indirizzo corso S. Trentin , piano S1, foglio 44, particella 579, subalterno 66,  
categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 24,58

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
modifiche interne all'ufficio consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: pratica catastale Docfa

pratica catastale : € 500,00

Oneri totali : € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Centro Storico

**Area urbanistica:** direzionale/commerciale/residenziale area traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, impianti sportivi ecc.)

**Importanti centri limitrofi:** Musile di Piave, Jesolo, Eraclea, Caorle, Noventa di Piave.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale/direzionale

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Fluviale—

**Attrazioni storiche:** centro storico

**Principali collegamenti pubblici:** stazione capolinea autobus 200 metri, Stazione FS Jesolo-San donà su tratto Venezia-Trieste 1 km

**Servizi offerti dalla zona:**

- servizi pubblici / comunali (ottimi),
- servizi postali (ottimi),
- trasporto autobus (ottimo),
- trasporto ferroviario (ottimo),
- alimentari (ottimo)
- tabacchi (ottimo),
- farmacia (ottimo),

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Progresso - Corso S.Trentin**

**Identificativo: 187/89 (Allegato 5)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: intervento di recupero del centro storico

Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 14/07/1989 al n. di prot. 29438/18689  
 Abitabilità/agibilità in data 15/01/1992 al n. di prot. 24289/242/6768  
 NOTE: altra agibilità del 09-03-1992 prot. 31454/6846  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto coperto**

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **(Allegato 6)**  
 Modifiche alle ripartizioni interne  
 Regularizzabili mediante: pratica edilizia SCIA in sanatoria

pratica edilizia SCIA: € 1.000,00  
 sanzione amministrativa : € 516,00  
 Oneri totali : € 1.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto coperto**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	---
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note: Nessuna.	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto coperto**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - ufficio con posto auto coperto**

Trattasi di ufficio posto al piano 2 del complesso denominato "Condominio Il Campiello" interno U10, composto da ingresso, anti e wc, n. 5 stanze uso ufficio ed un corridoio distributivo.

L'ufficio ha accesso dal vano scala posto su Galleria Progresso posta nel centro storico. Completa l'ufficio un posto auto posto al piano interrato accessibile internamente dal vano scala e dalla rampa di accesso da Corso S. Trentin.

- Superficie complessiva di circa mq 126,40
- è posto al piano: 2 – Interrato
- L'edificio è stato costruito nel 1989 ristrutturato nel 2005
- L'unità immobiliare è identificata con il numero U10 di interno
- ha un'altezza interna di circa ufficio: ml. 2,70; posto auto: ml. 2,50
- il complesso è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	<b>tipologia:</b> platea <b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> sufficienti
Scale	<b>tipologia:</b> a rampe parallele <b>materiale:</b> c.a. <b>ubicazione:</b> interna <b>servoscala:</b> assente <b>condizioni:</b> buone
Solai	<b>tipologia:</b> solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera <b>condizioni:</b> sufficienti
Strutture verticali	<b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> sufficienti
Travi	<b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> sufficienti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	<b>materiale:</b> acciaio <b>apertura:</b> elettrica <b>condizioni:</b> buone - Note:ingresso carraio piano interrato - anta singola
Infissi esterni	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente <b>materiale:</b> alluminio <b>condizioni:</b> buone
Infissi interni	<b>tipologia:</b> a battente <b>materiale:</b> legno lamburato <b>condizioni:</b> ottime - Note:teak lavorato
Pareti esterne	<b>materiale:</b> muratura di mattoni forati <b>rivestimento:</b> intonaco di cemento <b>condizioni:</b> buone
Pavim. Interna	<b>condizioni:</b> buone - Note:laminato tipo legno di ottima fattura
Plafoni	<b>materiale:</b> stabilitura <b>condizioni:</b> buone
Portone di ingresso	<b>tipologia:</b> anta singola a battente <b>condizioni:</b> buone - Note:rivestimento interno in teak di pregio

Rivestimento	<b>ubicazione:</b> bagno <b>condizioni:</b> buone - Note:piastrelle in ceramica
Scale	<b>posizione: (parti comuni)</b> a rampe parallele <b>rivestimento:</b> marmo <b>condizioni:</b> buone
<b><u>Impianti:</u></b>	
Antenna collettiva	<b>tipologia:</b> rettilinea <b>condizioni:</b> sufficienti
Antincendio	<b>tipologia:</b> anello interno <b>accessibilità VV.FF.:</b> sufficiente <b>condizioni:</b> normale - Note:piano interrato - con estintori
Ascensore	<b>tipologia:</b> oleopneumatico <b>condizioni:</b> buone
Citofonico	<b>tipologia:</b> video <b>condizioni:</b> normale
Condizionamento	<b>tipologia:</b> autonomo <b>alimentazione:</b> elettrica <b>rete di distribuzione:</b> tubi in rame <b>condizioni:</b> buone - Note:pompa di calore ventilconvettori
Elettrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>tensione:</b> 220V <b>condizioni:</b> buone
Fognatura	<b>tipologia:</b> mistarete di smaltimento:tubi in PVC <b>recapito:</b> collettore o rete comunale <b>ispezionabilità :</b> buona <b>condizioni:</b> sufficienti
Idrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>condizioni:</b> normali
Telefonico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>centralino:</b> presente <b>condizioni:</b> buone
Telematico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>condizioni:</b> buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
<b>Piano interrato POSTO AUTO H. ml. 2.50</b>	Sup. lorda di pavimento	14,00	0,60	8,40
<b>Piano secondo UFFICIO H. ml. 2.70</b>	Sup. lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
			<b>Somma</b>	<b>126,40</b>

**Accessori:**  
NESSUNO

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A - ufficio con posto auto coperto**  
**Uffici e studi privati [A10] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), Galleria Progresso - Corso**



**S.Trentin**

Occupato da: [REDACTED]  
con contratto di locazione stipulato in data 01.09.1995 registrato a San Donà di Piave il 25.01.1995 ai nn. 377.  
per l'importo mensile di €. 774,69  
**(Allegato 7)**

## **Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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:*  
rogito NOTAIO BIANCHINI ANTONIO in data 13/12/1991 ai nn. 68851  
iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 18/02/1992 ai nn. 5668  
4624  
A FAVORE ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (CABINA)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto coperto**

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

### **6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

6.2.1 *Iscrizioni:*  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED]  
derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804(**Allegato 8**)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto coperto**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO -  
Importo ipoteca: € 635.550,00 - Importo capitale: € 317.775,00rogito NOTAIO BIANCHINI ANNA in data 03/06/2009 ai nn. 27295/8522 iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 04/06/2009 ai nn. 19144 4122(**Allegato 9**)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto coperto**

6.2.2 *Pignoramenti:*  
- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED]  
derivante da verb. pignoramento immobili  
iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853  
17136 (**Allegato 10**)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto coperto**

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:

**Identificativo corpo: A - ufficio con posto auto coperto****Uffici e studi privati [A10] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), Galleria Progresso - Corso S.Trentin**Millesimi di proprietà:

UFFICIO: 14,497/1000

POSTO AUTO: 0,470/1000

Spese a carico della proprietà:

Spese medie annue: €. 600,42

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 01.12.2013 €. 310,78
- Rata 2 scadenza 01.02.2014 €. 144,82
- Rata 3 scadenza 01.06.2014 €. 144,82
- Somma €. 600,42

Spese a carico del conduttore:

Spese medie annue: €. 1.173,83

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 01.12.2013 €. 518,19
- Rata 2 scadenza 01.02.2014 €. 327,82
- Rata 3 scadenza 01.06.2014 €. 327,82
- Somma €. 1.173,83

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: --

Note classe energetica:--

Avvertenze ulteriori:--

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati:

**8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari di San Donà di Piave.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di San Donà di Piave

Agenzie immobiliari San Donà di Piave  
 Osservatori del mercato immobiliare San Donà di Piave  
 Conoscenza personale del mercato locale

**8.3.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente Mq.	Valore unitario €/mq.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
LOTTO 1	Piano interrato POSTO AUTO H. ml. 2.50	8.40	1.100,00	€ 9.240,00	
	Piano secondo UFFICIO H. ml. 2.70	118,00	1.800,00	€ 221.400,00	
SOMMANO				€ 230.640,00	€ 230.640,00
Valore di stima per l'intero					€ 230.640,00

**8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 15% per immobile occupato con regolare contratto di locazione: € 230.640,00 x 15% = € 34.596,00	-€ 34.596,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€ 1.000,00
Spese per ripristino opere	-€ —
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)	-€ 516,00
defrazione costo cancellazioni formalità: n. 3 x 450,00 €/Cad	-€ 1.350,00
Sommano:	€ 192.678,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192.678,00
<b>Valore arrotondato:</b>	<b>€ 193.000,00</b>

-0-0-0-

**Lotto: 002****garage piano interrato in San Donà di Piave**Beni in **San Dona' Di Piave (Venezia)**

Località/Frazione

via N. Sauro

**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

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] (Allegato 2);

Data Matrimonio: —

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/04/2009 al  
attuale proprietario  
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bianchini in data 29/04/2009 al nn.  
27151

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/11/2002 al 29/04/2009  
In forza di COSTITUZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: A – garage

**Identificativo corpo: A – garage piano interrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Dona' Di Piave  
(Venezia), via N. Sauro**

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: —

- Regime Patrimoniale: —

- Data Matrimonio: —

- Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati : (Allegato 11)

Intestazione: [REDACTED]

indirizzo Via N. Sauro , piano S1, foglio 47, particella 423, subalterno 18,  
categoria C/6, classe 7. consistenza 24 mq. rendita € 92,96

Si dichiara la conformità catastale.

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centro /normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:** Musile di Piave, Jesolo, Eraclea, Caorle.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale

**Attrazioni paesaggistiche:** —

**Attrazioni storiche:** centro storico capoluogo .

**Principali collegamenti pubblici:**stazione autobus capolinea 500 metri , stazione ferroviaria  
Jesolo-San Donà sulla linea Venezia/Trieste 1,5 km

**Servizi offerti dalla zona:**

- servizi pubblici / comunali (ottimi),
- servizi postali (ottimi),
- trasporto autobus (ottimo),

- trasporto ferroviario (ottimo),
- alimentari (buona)
- tabacchi (ottimo),
- farmacia (ottimo),

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **San Dona' Di Piave (Venezia), via N. Sauro**

**Identificativo:** 147/2001 (Allegato 12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio residenziale con demolizione degli edifici esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/2001 al n. di prot. 00/36800/21781

Abitabilità/agibilità in data 23/02/2004 al n. di prot. 936

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – garage piano interrato**

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - garage**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	---

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	NESSUNA

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A – garage piano interrato**

Descrizione :**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C4]**di cui al punto **A - garage**

Trattasi di garage posto al piano interrato di un fabbricato sito in Via N. Sauro denominato Condominio Bernini.

L'accesso avviene pedonalmente dalla via N. Sauro attraverso il vano scala condominiale e da una rampa carraia.

- Superficie complessiva di circa mq 24,85
- è posto al piano interrato
- L'edificio è stato costruito nel 2004
- L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,80
- Il complesso è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	<b>tipologia:</b> platea <b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone
Solai	<b>tipologia:</b> solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera
Strutture verticali	<b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	<b>materiale:</b> acciaio <b>apertura:</b> elettrica <b>condizioni:</b> buone - Note:basculante garage
Pavim. Esterna	<b>materiale:</b> elementi autobloccanti <b>condizioni:</b> buone - Note:pavimento viabilità carraia piano terra
Pavim. Interna	<b>materiale:</b> battuto di cemento <b>condizioni:</b> buone - Note:viabilità piano interrato e pavimento garage
Plafoni	<b>materiale:</b> al rustico <b>condizioni:</b> buone

**Impianti:**

Antincendio	<b>tipologia:</b> estintori <b>accessibilità VV.FF.:</b> buona <b>condizioni:</b> buone
Ascensore	<b>tipologia:</b> oleopneumatico <b>condizioni:</b> buone
Elettrico	<b>tipologia:</b> con cavi a vista <b>tensione:</b> 220V <b>condizioni:</b> buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
<b>Piano interrato GARAGE H. ml. 2.80</b>	Sup. lorda di pavimento	24,85	1,00	24,85
			<b>Sommario</b>	<b>24,85</b>

**Accessori:**

NESSUNO

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza:

**Identificativo corpo: A - garage****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), via N.****Sauro**

Libero

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804 (**Allegato 8**)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ufficio con posto auto**6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136 (**Allegato 10**)

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:

**Identificativo corpo: A - garage**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), via N. Sauro**

Millesimi di proprietà:

GARAGE: 12,800/1000

Spese a carico della proprietà:

Spese medie annue: € 232,02

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 10.02.2014 € 120,69
  - Rata 2 scadenza 10.05.2014 € 55,00
  - Rata 3 scadenza 10.07.2014 € 55,00
- Sommano € 230,69

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: –

Note classe energetica:–

Avvertenze ulteriori:--

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari della zona di San Donà di Piave.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di San Donà di Piave

Agenzie immobiliari San Donà di Piave

Osservatori del mercato immobiliare San Donà di Piave

Conoscenza personale del mercato locale

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

	Sup.	Valore	Valore diritto



ID	Immobile	Equivalente Mq.	unitario €/mq.	Valore intero	e quota 1/1
LOTTO 2	Piano interrato <b>GARAGE</b> H. ml. 2.80	24,85	1.100,00	€. 27.335,00	
SOMMANO				€. 27.335,00	€. 27.335,00
Valore di stima per l'intero					€. 27.335,00
<b>8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima</b>					
Spese tecniche di regolarizzazione catastale					-€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia					-€. 0,00
Spese per ripristino opere					-€. 0,00
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)					-€. 0,00
deduzione costo cancellazioni formalità: n. 2 x 450,00 €/Cad					-€. 900,00
					Sommano: €. 26.435,00
<b>8.5.5 - Prezzo base d'asta del lotto:</b>					
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:					€. 26.435,00
<b>Valore arrotondato:</b>					<b>€.26.500,00</b>

-O-O-O-

## Lotto: 003 complesso immobiliare in Noventa di Piave

Beni in **Noventa Di Piave (Venezia)**

Località/Frazione

Via Roma

### 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

**Esecutato/i:**

**[REDACTED]** Codice fiscale: **[REDACTED]** (Allegato 2);

Data Matrimonio: —

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 28.03.2011 al attuale proprietario  
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bianchini in data 28.03.2011 al nn. 30127 registrato San Donà di Piave in data 13.04.2011

**Titolare/Proprietario:** [redacted] ante ventennio al 28.03.2011  
In forza di FRAZIONAMENTO E CLASSAMENTO

Dati precedenti relativi ai corpi: A – complesso immobiliare

**Identificativo corpo: A - complesso immobiliare.**

**sito in Noventa Di Piave (Venezia), Via Roma**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: ---

Eventuali comproprietari: NESSUNO

**(DOC. CATASTALE Allegato 13)**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 68, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 526,79

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 68, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 3, categoria C/3, classe 3, consistenza 224 mq, rendita € 347,06

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 70, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 4, categoria C/1, classe 9, consistenza 63 mq, rendita € 780,88

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 74, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 6, categoria C/3, classe 4, consistenza 27 mq, rendita € 48,81

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, interno 1, piano 1, foglio 18, particella 117, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 206,58

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, piano 1, foglio 18, particella 117, subalterno 8, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 309,87

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, piano 1, foglio 18, particella 117, subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani,

rendita € 180,76

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, piano 1, foglio 18, particella 117, subalterno 10, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.185,27

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, interno 5, piano T-2, foglio 18, particella 117, subalterno 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 222,08

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, interno 6, piano T-2, foglio 18, particella 117, subalterno 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 309,87

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, interno 7, piano T-2, foglio 18, particella 117, subalterno 13, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, interno 8, piano T-2, foglio 18, particella 117, subalterno 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 309,87

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 76, interno 9, piano T-2-3, foglio 18, particella 117, subalterno 15, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 80, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 16, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 395,09

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 82, piano 1, foglio 18, particella 117, subalterno 17, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 82, interno 2, piano T-1, foglio 18, particella 117, subalterno 18, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 309,87

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 82, interno 3, piano T-1-2, foglio 18, particella 117, subalterno 19, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 206,58

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 82, interno 4, piano T-1-2, foglio 18, particella 117, subalterno 20, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 84, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 21, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 22, categoria C/2, classe 6, consistenza 9 mq, rendita € 8,37

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 92, piano T-1, foglio 18, particella 117, subalterno 23, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 98, interno 1, piano T-1, foglio 18, particella 117, subalterno 26, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 206,58

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 98, interno 2, piano T-1, foglio 18, particella 117, subalterno 27, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 100, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 28, categoria C/3, classe 3, consistenza 49 mq, rendita € 75,92

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 102, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 29, categoria C/3, classe 3, consistenza 106 mq, rendita € 164,23

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 30, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita € 19,21

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 31, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita € 19,21

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 51, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 32, categoria C/3, classe 3, consistenza 153 mq, rendita € 237,05

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted], indirizzo via Roma , piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 33, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita € 19,21

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, foglio

18, particella 117, subalterno 34, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita € 19,21

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, folio 18, particella 117, subalterno 35, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita € 24,02

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, folio 18, particella 117, subalterno 36, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita € 25,62

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 86, interno 1, piano T-1, folio 18, particella 117, subalterno 37, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 86, interno 2, piano T-1, folio 18, particella 117, subalterno 38, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 86, interno 3, piano T-1-2, folio 18, particella 117, subalterno 39, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 86, interno 4, piano T-2, folio 18, particella 117, subalterno 40, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 86, interno 5, piano T-2, folio 18, particella 117, subalterno 41, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 88, piano T-1, folio 18, particella 117, subalterno 42, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 206,58

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 90, piano T-1, folio 18, particella 117, subalterno 43, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 206,58

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, folio 18, particella 117, subalterno 44, categoria C/6, classe 7, consistenza 47 mq , rendita € 75,25

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, folio 18, particella 117, subalterno 45, categoria C/6, classe 7, consistenza 47 mq , rendita € 75,25

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 46, categoria C/6, classe 7, consistenza 59 mq , rendita € 94,46

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 47, categoria C/6, classe 7, consistenza 33 mq . rendita € 52,83

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma , piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 48, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq , rendita € 41,63

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 72, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 49, categoria C/1, classe 9, consistenza 75 mq , rendita € 929,62

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 72, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 50, categoria C/3, classe 4, consistenza 158 mq , rendita € 285,60

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] indirizzo via Roma 96, piano T, foglio 18, particella 117, subalterno 52, categoria C/1, classe 9, consistenza 79 mq , rendita € 979,20

Si dichiara la conformità catastale

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Centro Storico

**Area urbanistica:** direzionale/commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:** Fossalta di Piave, San Donà di Piave, Jesolo, Eraclea, Caorle.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale/direzionale

**Attrazioni paesaggistiche:** –

**Attrazioni storiche:** centro storico

**Servizi offerti dalla zona:**

- servizi pubblici / comunali (ottimi),
- servizi postali (ottimi),
- trasporto autobus (ottimo),
- trasporto ferroviario (sufficiente – San Donà di Piave),
- alimentari (buona )
- tabacchi (ottimo),
- farmacia (ottimo),

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**sito in **Noventa Di Piave (Venezia), Via Roma****Identificativo: 11/2011 (Allegato 14)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: permesso di costruire

Per lavori: Demolizione complesso "San Giuseppe"

Rilascio 27.05.2011 prot. 4892/7974

NOTE: non è mai stata fatta comunicazione di inizio lavori entro un'anno dalla data di rilascio del permesso

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso immobiliare****4.1.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso immobiliare****4.1.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Altro:	Piano di Recupero Verbale di deliberazione del Consiglio Comune n. 57 del 14.10.2010 <b>(Allegato 15)</b>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	beni ambientali
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	---
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vol. mc. 16.774,88

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso immobiliare**Descrizione :di cui al punto **A - complesso immobiliare**

Trattasi di complesso immobiliare denominato "San Giuseppe" sito in via Roma a Noventa di Piave.

L'immobile si presenta in stato di abbandono, inagibile e inabitabile e con parziali opere di smantellamento e demolizioni, iniziate e mai completate, in quanto propedeutiche alla demolizione totale degli immobili, atti a dar luogo ad un importante intervento edilizio e di riqualificazione urbana.

- Superficie complessiva edificabile mq. 4.473,30 mc. 16.774,88
- Immobili posti al piano T-1-2,3
- E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Caratteristiche descrittive:**

Il complesso immobiliare risulta essere in pessime condizioni di manutenzione con gravi problemi strutturali.

Esso risulta inagibile privo di serramenti, finiture ed impianti.

Necessita di demolizione con relativa ricostruzione del volume acquisito e già previsto nel Progetto Piano di Recupero approvato, e non attuato, di cui alla tabella di seguito riportata.

Il materiale di risulta dello smantellamento in corso, è accatastato all'interno della corte dell'immobile, con grandi quantità di materiale misto (parti di serramenti, parti di impianti, materiale da demolizioni murarie) da smaltire.

Destinazione	Parametro	Volume/sup. reale/potenziale mc.-Mq	Coeff.	Volume equivalente mc.
<b>Complesso immobiliare S. GIUSEPPE</b>	Volume edificabile	16.774,88	1,00	16.774,88
	Superficie netta di pavimento	4.473,30	--	--
			<b>Somma</b>	16.774,88

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A - complesso immobiliare**

sito in Noventa Di Piave (Venezia), Via Roma

Libero

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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:*

- costituzione di servitù atto autentificato dal Notaio Bianchini Antonio n. 49345 di rep. del 120.02.1986, trascritta Ag. Entrate uff. provinciale di Venezia in data 22.02.1986 ai nn. 4130/3245 a favore del Sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] CF. [redacted] contro [redacted] riguarda l'immobile censito al fg. 18 mapp. 117, oltre ad altro.

- Convenzione portante reciproco consenso a costruire a distanza inferiore al limite di legge atto autentificato dal Notaio De Mezzo Pietro Maria n. 305921 di rep. del 13.11.2000, trascritta Ag. Entrate uff. provinciale di Venezia in data 29.11.2000 ai nn. 34376/22481 a favore e contro i Sig. tri. [redacted] nato [redacted] a [redacted] CF. [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a [redacted] CF. [redacted] riguarda l'immobile censito al fg. 18 mapp. 117, oltre ad altro.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

6.2.1 *iscrizioni:*

- ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804 (**Allegato 8**)

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [redacted] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136 (**Allegato 10**)

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: nessuno

**Identificativo corpo: A - complesso immobiliare sito in Noventa Di Piave (Venezia), Via Roma**

Spese medie annue: ---

Spese scadute: ---

Millesimi di proprietà: ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: ---

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari della zona di Noventa di Piave.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di Noventa di Piave

Agenzie immobiliari Noventa di Piave

Osservatori del mercato immobiliare Noventa di Piave

Conoscenza personale del mercato locale

**8.3.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. /Vol. Equivalente Mq.	Valore unitario €/mc.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
LOTTO 3	<b>Complesso immobiliare S. GIUSEPPE</b>	16.774,88	120,00	€ 2.012.985,60	
SOMMANO				€ 2.012.985,60	€ 2.012.985,60
Valore di stima per l'intero					€ 2.012.985,60
<b>8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima</b>					
Spese tecniche di regolarizzazione catastale					-€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia					-€ 0,00
Spese per smaltimento rifiuti materiali provenienti da demolizioni e smaltimenti					-€ 60.000,00
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)					-€ 0,00
detrazione costo cancellazioni formalità: n. 2 x 450,00 €/Cad					-€ 900,00
Sommano:					€ 1.952.085,60
<b>8.5.5 - Prezzo base d'asta del lotto:</b>					
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:					€ 1.952.085,60
<b>Valore arrofondato:</b>					<b>€ 1.952.000,00</b>

-o-o-o-

**Lotto: 004**

**alloggio con garage e scoperto esclusivo (unità 1)**  
**in Eraclea Mare**

Beni in **Eraclea (Venezia)**  
Località/Frazione **Eraclea Mare**  
Via Livenzuola

### 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

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale: [redacted] (Allegato 2);

Data Matrimonio: —

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Identificativo corpo: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia)**

**frazione: Eraclea Mare , via Livenzuola**

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: —

- Regime Patrimoniale: —

- Data Matrimonio: —

Eventuali comproprietari: nessuno

**(Doc. catastale Allegato 16)**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] indirizzo via Livenzuola, piano S1-T, foglio 58, particella 1007, subalterno 145, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27

Note: L'intestazione del bene è stata aggiornata dal sottoscritto CTU in quanto errata nella sua trascrizione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] indirizzo via Livenzuola, piano S1, foglio 58, particella 1007, subalterno 101, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 21,48

Note: L'intestazione del bene è stata aggiornata dal sottoscritto CTU in quanto errata nella sua trascrizione.

Si dichiara la conformità catastale

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Urbanizzazione scuole primarie e secondarie poste nel capoluogo Eraclea.

**Importanti centri limitrofi:** Eraclea, Caorle.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/turistico

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale balneare.

**Attrazioni storiche:** centri storici Eraclea e Caorle .

**Principali collegamenti pubblici:** linea Autobus servizio ATVO - capolinea Eraclea mare 200 ml.,

**Servizi offerti dalla zona:**

- supermercato (buono),
- servizi bar (ottimo)
- ristoranti/pizzerie (buono ),
- servizi spiaggia (ottimo
- aree sportive/giardini pubblici (buono )
- trasporto autobus (ottimo),
- tabacchi (ottimo),
- farmacia (ottimo),

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica.

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

**Identificativo: 81/94(Allegato 17)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenza turistico-alberghiera e garage interrato nel lotto D

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1996 al n. di prot. 81/94

NOTE: seconda agibilità del 24.10.1997 prot. 81/94

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

**Identificativo:8422(Allegato 18)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione pergolato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/06/1997 al n. di prot. 008422

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

**Identificativo: 391/99(Allegato 19)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: copertura di un pergolato con ricavo di un portico e soggiorno

Rilascio in data 15/02/2000 al n. di prot. 391/99

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	si
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	---
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

Trattasi di alloggio posto al piano terra e interrato facente parte di un'immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale/turistico, identificato come Edificio 6.

L'alloggio è composto da:

piano terra: portico di ingresso, ingresso con scala di accesso al piano interrato, soggiorno-pranzo, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, cabina armadio e wc;

piano seminterrato: ampio 3 vani ad uso magazzino, wc e disimpegno.

Completa l'alloggio un garage sempre al piano interrato, con accesso dall'esterno, lo scoperto esclusivo circostante l'alloggio stesso che si affaccia sulla piscina, con gestione spese separate, ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio. Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale. L'alloggio ha accesso pedonale direttamente dallo scoperto comune ad uso viabilità pedonale del complesso residenziale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: ---

- Superficie complessiva di circa mq 166,88
- è posto al piano T-S1
- L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel 1999
- L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno
- ha un'altezza interna di circa piano terra ml. 2,70 - piano interrato magazzini ml. 2,70 - garage ml. 2,40
- il complesso immobiliare è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	<b>tipologia:</b> a fald <b>materiale:</b> legno <b>condizioni:</b> ottime - Note:zona cucina soggiorno
Fondazioni	<b>tipologia:</b> platea <b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone
Scale	<b>tipologia:</b> a rampa unica <b>materiale:</b> c.a. <b>ubicazione:</b> internaservoscala:assente <b>condizioni:</b> buone
Solai	<b>tipologia:</b> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera <b>condizioni:</b> buone
Strutture verticali	<b>condizioni:</b> buone - Note:c.a. /muratura
Travi	<b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	<b>apertura:</b> elettrica <b>condizioni:</b> buone - Note:sbarra elettrica
Infissi esterni	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente <b>materiale:</b> plastic <b>protezione:</b> persiana <b>materiale protezione:</b> plastica <b>condizioni:</b> ottime
Infissi interni	<b>tipologia:</b> a battente <b>materiale:</b> legno famburato <b>condizioni:</b> ottime
Manto di copertura	<b>materiale:</b> tegole in cotto <b>condizioni:</b> buone

Pareti esterne	<b>materiale:</b> muratura di elementi tipo Porofon <b>rivestimento:</b> intonaco di cemento <b>condizioni:</b> buone
Pavim. Interna	<b>materiale:</b> parquet incollato <b>condizioni:</b> ottime - Note:camere
Pavim. Interna	<b>materiale:</b> cotto <b>condizioni:</b> ottime - Note:zona giorno e interrato
Plafoni	<b>materiale:</b> stabilitura <b>condizioni:</b> buone
Portone di ingresso	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente <b>accessori:</b> senza maniglione antipanico <b>condizioni:</b> ottime - Note:pvc
Rivestimento	<b>ubicazione:</b> cucina <b>condizioni:</b> ottime - Note:piastrelle in ceramica
Rivestimento	<b>ubicazione:</b> bagno <b>condizioni:</b> ottime - Note:piastrelle in ceramica
Scale	<b>posizione:</b> a rampa unicar <b>rivestimento:</b> cotto <b>condizioni:</b> ottime
<u>Impianti:</u>	
Antenna collettiva	<b>tipologia:</b> rettilinea <b>condizioni:</b> buone
Antifurto	<b>tipologia:</b> a radars e contatti perimetrali <b>condizioni:</b> buone
Ascensore	<b>tipologia:</b> oleopneumatico <b>condizioni:</b> buone
Citofonico	<b>tipologia:</b> audio <b>condizioni:</b> buone
Condizionamento	<b>tipologia:</b> autonomo <b>alimentazione:</b> elettrico <b>rete di distribuzione:</b> canali coibentati <b>diffusori:</b> ventilatori <b>condizioni:</b> buone
Diffusione	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>condizioni:</b> buone
Elettrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>tensione:</b> 220V <b>condizioni:</b> buone
Fognatura	<b>tipologia:</b> mistare <b>rete di smaltimento:</b> tubi i PVC e cemento <b>recapito:</b> collettore o rete comunale <b>ispezionabilità :</b> buona <b>condizioni:</b> buone
Gas	<b>tipologia:</b> con tubazioni a vista <b>alimentazione:</b> metano <b>rete di distribuzione:</b> tubi in ferro <b>condizioni:</b> buone
Idrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>alimentazione:</b> diretta da rete comunale <b>rete di distribuzione:</b> tubi in polipropilene <b>condizioni:</b> buone
Telefonico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>centralino:</b> assente <b>condizioni:</b> buone
Termico	<b>tipologia:</b> centralizzato <b>diffusori:</b> termosifoni in alluminio <b>condizioni:</b> buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Piano interrato GARAGE H. ml. 2.40	Sup. lorda di pavimento	13,77	0,60	8,26
Piano interrato ALLOGGIO H. ml. 2.70	Sup. lorda di pavimento	64,80	0,60	38,88
Piano terra ALLOGGIO H. ml. 2.80	Sup. lorda di pavimento	105,41	1,00	105,41
Piano terra PORTICO	Sup. lorda di pavimento	23,88	0,60	14,33
			<b>Sommario</b>	<b>166,88</b>

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Occupato da: In locazione a [REDACTED] con contratto stipulato in data 14.02.2007 registrato a San Donà di Piave il 16.02.2007 ai nn. 786, per l'importo annuo complessivo di €. 6.600,00 (seimilaseicento/00) per tutti i 5 alloggi oggetto un unico contratto di locazione)

**(Allegato 20)**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA contro [REDACTED]

- Importo ipoteca: € 400.000 - Importo capitale: € 200.000

rogito NOTAIO BIANCHINI ANNA in data 25/05/2009 ai nn. 27258/8503

iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 26/05/2009 ai nn. 17941 3858 **(Allegato 21)**



- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [redacted] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - importo ipoteca: € 635.550,00 - Importo capitale: € 317.775,00 rogito NOTAIO BIANCHINI ANNA in data 03/06/2009 ai nn. 27295/8522 iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 04/06/2009 ai nn. 19144 4122 (**Allegato 9**)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804 (**Allegato 8**)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [redacted] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136 (**Allegato 10**)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

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:

**Identificativo corpo: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Millesimi di proprietà:

Alloggio : 115,880/1000

Garage : 42,476/1000

Spese a carico della proprietà:

Spese medie annue ALLOGGIO : €. 537,32

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 227,32
- Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 310,00
- Somma €. 537,32

Spese medie annue PISCINA: €. 889,49

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 01.09.2014 €. 889,49

Spese a carico del conduttore:

Spese medie annue: €. 458,55

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 € 289,55
- Rata 2 scadenza 30.06.2014 € 169,00

Sommano € 458,55

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: --

Note classe energetica:--

Avvertenze ulteriori:--

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari della zona di Eraclea Mare.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di Eraclea

Agenzie immobiliari Eraclea

Osservatori del mercato immobiliare Eraclea Mare

Conoscenza personale del mercato locale

**8.3.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente Mq.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
LOTTO 4	Piano interrato GARAGE H. ml. 2.40	8,26	20.000,00	
	Piano interrato ALLOGGIO H. ml. 2.70	38,88		
	Piano terra ALLOGGIO H. ml. 2.80	105,41		
	Piano terra PORTICO	14,33		
	<b>Somma Alloggio</b>	158,62	€ 330.000,00	
<b>SOMMANO</b>			€ 330.000,00	€ 350.000,00
	Valore di stima per l'intero			€ 350.000,00
<b>8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima</b>				

Riduzione del 15% per immobile occupato con regolare contratto di locazione: €. 350.000,00 x 15% = €. 52.500,00	-€. 52.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€. 0,00
Spese per ripristino opere	-€. 0,00
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)	-€. 0,00
detrazione costo cancellazioni formalità: n. 4 x 450,00 €/Cad	-€. 1.800,00
Sommano:	€. 295.700,00
<b>8.5.5 - Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 295.700,00
Valore arrotondato:	€. 295.700,00

-0-0-0-

**Lotto: 005**  
**alloggio con scoperto esclusivo (unità 2)**  
**in Eraclea Mare**

Beni in **Eraclea (Venezia)**  
 Località/Frazione **Eraclea Mare**  
 Via Livenzuola

**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

Esecutato/i:

 Codice fiscale:  (Allegato 2);

Data Matrimonio: ---

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 2).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia)**  
**frazione: Eraclea Mare , via Livenzuola**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: —

- Regime Patrimoniale: —

- Data Matrimonio: —

Eventuali comproprietari: nessuno

**(Doc. catastale Allegato 22)**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] indirizzo via Livenzuola, piano T,  
foglio 58, particella 1007, subalterno 108, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani,  
rendita € 170,43

Si dichiara la conformità catastale

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Urbanizzazione scuole primarie e secondarie poste nel capoluogo Eraclea.

**Importanti centri limitrofi:** Eraclea, Caorle.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/turistico

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale balneare.

**Attrazioni storiche:** centri storici Eraclea e Caorle .

**Principali collegamenti pubblici:** linea Autobus servizio ATVO - capolinea Eraclea mare 200  
m.

**Servizi offerti dalla zona:**

- supermercato (buono),
- servizi bar (ottimo)
- ristoranti/pizzerie (buono ),
- servizi spiaggia (ottimo
- aree sportive/giardini pubblici (buono )
- trasporto autobus (ottimo),
- tabacchi (ottimo),
- farmacia (ottimo),

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

**Identificativo: 81/94 (Allegato 17)**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenza turistico-alberghiera e garage  
interrato nel lotto D

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1996 al n. di prot. 81/94

NOTE: seconda agibilità del 24.10.1997 prat. 81/94

**Identificativo corpo: A - alloggio scoperto esclusivo (unità 2).**

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 2).**

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	si
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	---
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Identificativo corpo: A - alloggio scoperto esclusivo (unità 2).**

**Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 2).**

Trattasi di alloggio posto al piano terra facente parte di un immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale turistico, identificato come Edificio 6.

L'alloggio è composto da:

piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completa l'alloggio uno scoperto esclusivo ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio.

Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.  
L'alloggio ha accesso pedonale direttamente dallo scoperto comune ad uso viabilità pedonale e dal vano scala condominiale del complesso residenziale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: ---

- Superficie complessiva di circa mq 38,12
- è posto al piano T
- L'edificio è stato costruito nel 1994
- L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno
- ha un'altezza interna di circa ml. 2,70
- il complesso immobiliare è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	<b>tipologia:</b> a falde
Fondazioni	<b>tipologia:</b> platea <b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone
Scale condominiali	<b>tipologia:</b> a rampe <b>parellele</b> <b>materiale:</b> c.a. <b>ubicazione:</b> interna <b>servoscala:</b> as <b>nte</b> <b>condizioni:</b> buone
Solai	<b>tipologia:</b> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera <b>condizioni:</b> buone
Strutture verticali	<b>condizioni:</b> buone - Note:c.a. /muratura
Travi	<b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	<b>apertura:</b> elettrica <b>condizioni:</b> buone - Note:sbarra elettrica
Infissi esterni	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente <b>materiale:</b> legno <b>protezione:</b> persiana <b>materiale</b> <b>protezione:</b> plastica <b>condizioni:</b> buono
Infissi interni	<b>tipologia:</b> a battente <b>materiale:</b> legno tamburato <b>condizioni:</b> buono
Manto di copertura	<b>materiale:</b> tegole in cotto <b>condizioni:</b> buone
Pareti esterne	<b>materiale:</b> muratura di elementi tipo Poroton <b>rivestimento:</b> intonaco di cemento <b>condizioni:</b> buone

Pavim. Interna	<b>materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni:</b> buono - Note: tutto l'alloggio
Plafoni	<b>materiale:</b> stabilitura <b>condizioni:</b> buone
Portone di ingresso	<b>tipologia:</b> portoncino blindato <b>condizioni:</b> buone
Rivestimento	<b>ubicazione:</b> cucina <b>condizioni:</b> ottime - Note:piastrelle in ceramica
Rivestimento	<b>ubicazione:</b> bagno <b>condizioni:</b> ottime - Note:piastrelle in ceramica
<u>Impianti:</u>	
Antenna collettiva	<b>tipologia:</b> rettilinea <b>condizioni:</b> buone
Ascensore	<b>tipologia:</b> oleopneumatico <b>condizioni:</b> buone
Citofonico	<b>tipologia:</b> audio <b>condizioni:</b> buone
Condizionamento	<b>tipologia:</b> autonomo <b>alimentazione:</b> elettrica <b>rete di distribuzione:</b> canali coibentati <b>diffusori:</b> ventilatori <b>condizioni:</b> buone
Elettrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>tensione:</b> 220V <b>condizioni:</b> buone
Fognatura	<b>tipologia:</b> mistare <b>rete di smaltimento:</b> tubi i PVC e cemento <b>recapito:</b> collettore o rete comunale <b>ispezionabilità :</b> buona <b>condizioni:</b> buone
Gas	<b>tipologia:</b> con tubazioni a vista <b>alimentazione:</b> metano <b>rete di distribuzione:</b> tubi in ferro <b>condizioni:</b> buone
Idrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>alimentazione:</b> diretta da rete comunale <b>rete di distribuzione:</b> tubi in polipropilene <b>condizioni:</b> buone
Telefonico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>centralino:</b> assente <b>condizioni:</b> buone
Termico	<b>tipologia:</b> centralizzato <b>diffusori:</b> termosifoni in alluminio <b>condizioni:</b> buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
<b>Piano terra ALLOGGIO H. ml. 2.80</b>	Sup. lorda d' pavimento	36,27	1,00	36,27
<b>Piano terra Terrazza</b>	Sup. lorda di pavimento	6,15	0,30	1,85
			<b>Sommario</b>	<b>38,12</b>

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A - alloggio con garage e scoperto esclusivo piano terra e interrato (unità 1)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Occupato da: In locazione a [REDACTED] con contratto stipulato in data 14.02.2007 registrato a San Donà di Piave il 16.02.2007 ai nn. 786, per l'importo annuo complessivo di €. 6.600,00 (seimilaseicento/00) per tutti i 5 alloggi oggetto un unico contratto di locazione)  
**(Allegato 20)**

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804 **(Allegato 8)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 2).**

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136 **(Allegato 10)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 2).**

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:

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 2).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Millesimi di proprietà:

Alloggio : 36,137/1000

Spese a carico della proprietà:

Spese medie annue ALLOGGIO : €. 148,38

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 51,38
- Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 97,00
- Somma €. 148,38

Spese medie annue PISCINA: €. 894,65

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 01.09.2014 €. 894,65

Spese a carico del conduttore:

Spese medie annue: €. 516,59

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 360,59
- Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 156,00
- Somma €. 458,55

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: –

Note classe energetica:–

Avvertenze ulteriori:–

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

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### **8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari della zona di Eraclea Mare.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di Eraclea

Agenzie immobiliari Eraclea  
 Osservatori del mercato immobiliare Eraclea Mare  
 Conoscenza personale del mercato locale

**8.3.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente Mq.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
LOTTO 5	Piano terra ALLOGGIO H. ml. 2.80	36,27		
	Piano terra TERRAZZA	1,85		
	<b>Somma Alloggio:</b>	38,12	€ 135.000,00	
Valore di stima per l'intero				€ 135.000,00
<b>8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima</b>				
Riduzione del 15% per immobile occupato con regolare contratto di locazione: € 135.000,00 x 15% = € 20.250,00				-€ 20.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale				-€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia				-€ 0,00
Spese per ripristino opere				-€ 0,00
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)				-€ 0,00
deduzione costo cancellazioni formalità: n. 2 x 450,00 €/Cad				-€ 900,00
<b>Sommario:</b>				€ 113.850,00
<b>8.5.5 - Prezzo base d'asta del lotto:</b>				
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:				€ 113.850,00
<b>Valore arrotondato:</b>				€ 113.850,00

-0-0-0-

**Lotto: 006 - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4) in  
 Eraclea Mare**

Beni in **Eraclea (Venezia)**  
 Località/Frazione **Eraclea Mare**  
 Via Livenzuola

**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

Esecutato/i:

[redacted] Codice fiscale: [redacted] Allegato 2);

Data Matrimonio: ---

## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia)**  
frazione: Eraclea Mare , via Livenzuola

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: ---

Eventuali comproprietari: nessuno

**(Doc. catastale Allegato 23)**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] indirizzo via Livenzuola, piano T,  
foglio 58, particella 1007, subalterno 110, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani,  
rendita € 170,43

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Urbanizzazione scuole primarie e secondarie poste nel capoluogo Eraclea.

**Importanti centri limitrofi:** Eraclea, Caorle.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/turistico

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale balneare.

**Attrazioni storiche:** centri storici Eraclea e Caorle .

**Principali collegamenti pubblici:** linea Autobus servizio ATVO - capolinea Eraclea mare 200 ml.,

**Servizi offerti dalla zona:**

- supermercato (buono),
- servizi bar (ottimo)
- ristoranti/pizzerie (buono ),
- servizi spiaggia (ottimo
- aree sportive/giardini pubblici (buono )
- trasporto autobus (ottimo),
- tabacchi (ottimo),

- farmacia (ottimo),

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

**Identificativo: 81/94 (Allegato 17)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenza turistico-alberghiera e garage interrato nel lotto D

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1996 al n. di prot. 81/94

NOTE: seconda agibilità del 24.10.1997 prot. 81/94

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	si
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	---
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	---

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

**Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3]di cui al punto corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

Trattasi di alloggio posto al piano terra facente parte di un'immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Fradlea Mare, complesso residenziale turistico, identificato come Edificio 6.

L'alloggio è composto da:

piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completa l'alloggio uno scoperto esclusivo ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio.

Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.

L'alloggio ha accesso pedonale direttamente dallo scoperto comune ad uso viabilità pedonale e dal vano scala condominiale del complesso residenziale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: ---

- Superficie complessiva di circa mq 39,20
- è posto al piano T
- L'edificio è stato costruito nel 1994
- L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno
- ha un'altezza interna di circa ml. 2,70
- il complesso immobiliare è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	<b>tipologia:</b> a falde
Fondazioni	<b>tipologia:</b> platea <b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone
Scale condominiali	<b>tipologia:</b> a rampe parallele <b>materiale:</b> c.a. <b>ubicazione:</b> internaservoscala: <b>assente</b> <b>condizioni:</b> buone
Solai	<b>tipologia:</b> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera <b>condizioni:</b> buone
Strutture verticali	<b>condizioni:</b> buone - Note:c.a. /muratura

Travi **materiale:**c.a.**condizioni:**buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **apertura:**elettrica**condizioni:**buone  
- Note:sbarra elettrica

Infissi esterni **tipologia:**doppia anta a battente**materiale:**legno**protezione:**persiana**materiale protezione:**plastica**condizioni:**buono

Infissi interni **tipologia:**a battente**materiale:**legno tamburato**condizioni:**buono

Manto di copertura **materiale:**tegole in cotto**condizioni:**buone

Pareti esterne **materiale:**muratura di elementi lipo Poroton**rivestimento:**intonaco di cemento**condizioni:**buone

Pavim. Interna **materiale:**piastrelle ceramica**condizioni:**buono  
- Note: tutto l'alloggio

Plafoni **materiale:**stabilitura**condizioni:**buone

Portone di ingresso **tipologia:** portoncino blindato**condizioni:**buone

Rivestimento **ubicazione:**cucina**condizioni:**ottime  
- Note:piastrelle in ceramica

Rivestimento **ubicazione:**bagno**condizioni:**ottime  
- Note:piastrelle in ceramica

Impianti:

Antenna collettiva **tipologia:**rettilinea**condizioni:**buone

Ascensore **tipologia:**oleopneumatico**condizioni:**buone

Citofonico **tipologia:**audio**condizioni:**buone

Condizionamento **tipologia:**autonomo**alimentazione:**elettrica**rete di distribuzione:**canali coibentati**diffusori:**ventilatori**condizioni:**buone

Elettrico **tipologia:**sottotraccia**ensione:**220V**condizioni:**buone

Fognatura **tipologia:**mistare**rete di smaltimento:**tubi i PVC e cemento**recapito:**collettore o rete comunale**ispezionabilità :**buona**condizioni:**buone

Gas **tipologia:**con tubazioni a vista**alimentazione:**metano**rete di distribuzione:**tubi in ferro**condizioni:**buone

Idrico **tipologia:**sottotraccia**alimentazione:**diretta da rete comunale**rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**condizioni:**buone

Telefonico

**tipologia:**sottotracciacentralino:**assente****condizioni:**buone

Termico

**tipologia:**centralizzato**diffusori:**termosifoni in alluminio**condizioni:**buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Piano terra ALLOGGIO H. ml. 2.80	Sup. lorda di pavimento	37,35	1,00	37,35
Piano terra Terrazza	Sup. lorda di pavimento	6,15	0,30	1,85
			<b>Sommario</b>	<b>39,20</b>

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Occupato da: In locazione a [REDACTED] con contratto stipulato in data 14.02.2007 registrato a San Donà di Piave il 16.02.2007 al nn. 786, per l'importo annuo complessivo di €. 6.600,00 (seimilaseicento/00) per tutti i 5 alloggi oggetto un unico contratto di locazione)  
**(Allegato 20)**

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA - CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804 **(Allegato 8)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136 (**Allegato 10**)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

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:

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**  
Millesimi di proprietà:  
Alloggio : 35.329/1000

Spese a carico della proprietà:

Spese medie annue ALLOGGIO : €. 149,38

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 54,38
  - Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 95,00
- Somma €. 149,38

Spese medie annue PISCINA: €. 894,65

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 01.09.2014 €. 894,65

Spese a carico del conduttore:

Spese medie annue: €. 489,08

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 357,08
  - Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 132,00
- Somma €. 489,08

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: --

Note classe energetica:--

Avvertenze ulteriori:--



**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari della zona di Eraclea Mare.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di Eraclea

Agenzie immobiliari Eraclea

Osservatori del mercato immobiliare Eraclea Mare

Conoscenza personale del mercato locale

**8.3.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente Mg.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
LOTTO 6	Piano terra <b>ALLOGGIO</b> H. ml. 2.80	37,35		
	Piano terra <b>TERRAZZA</b>	1,85		
	<b>Somma Alloggio</b>	39,20	€ 135.000,00	€ 135.000,00
Valore di stima per l'intero				€ 135.000,00
<b>8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima</b>				
Riduzione del 15% per immobile occupato con regolare contratto di locazione: € 135.000,00 x 15% = € 20.250,00				-€ 20.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale				-€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia				-€ 0,00
Spese per ripristino opere				-€ 0,00
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)				-€ 0,00
detrazione costo cancellazioni formalità: n. 2 x 450,00 €/Cad				-€ 900,00
Sommano:				€ 113.850,00
<b>8.5.5 - Prezzo base d'asta del lotto:</b>				
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:				€ 113.850,00
<b>Valore arrotondato:</b>				€ 113.850,00

-0-0-0-

## Lotto: 007 - alloggio 7 (unità 7) in Eraclea Mare

Beni in **Eraclea (Venezia)**  
Località/Frazione **Eraclea Mare**  
Via Livenzuola

### **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

**Esecutato/i:**

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (**Allegato 2**);

Data Matrimonio: —

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano primo (unità 7).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia)  
frazione:Eraclea Mare , via Livenzuola**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: ---

Eventuali comproprietari: nessuno

**(Doc. catastale Allegato 24)**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] indirizzo via Livenzuola, piano 1, foglio 58, particella 1007, subalterno 113, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita € 170,43

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Urbanizzazione scuole primarie e secondarie poste nel capoluogo Eraclea.

**Importanti centri limitrofi:** Eraclea, Caorle.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/turistico

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale balneare.

**Attrazioni storiche:** centri storici Eraclea e Caorle .

**Principali collegamenti pubblici:** linea Autobus servizio ATVO - capolinea Eraclea mare 200 ml.,

**Servizi offerti dalla zona:**

- supermercato (buono),
- servizi bar (ottimo)
- ristoranti/pizzerie (buono ),
- servizi spiaggia (ottimo
- aree sportive/giardini pubblici (buono )
- trasporto autobus (ottimo),
- tabacchi (ottimo),
- farmacia (ottimo),

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

**Identificativo:** 81/94 (Allegato 17)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenza turistico-alberghiera e garage interrato nel lotto D

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1996 al n. di prot. 81/94

NOTE: seconda agibilità del 24.10.1997 prat. 81/94

**Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano primo (unità 7).**

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio posto al piano primo (unità 7).**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	si

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	---
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano primo (unità 7).**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo: A - alloggio posto al piano primo (unità 7).**

Trattasi di alloggio posto al piano primo facente parte di un immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale turistico, identificato come Edificio 6.

L'alloggio è composto da:

piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completa l'alloggio un terrazzo esterno ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio.

Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.

L'alloggio ha accesso pedonale dal vano scala condominiale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: ---

- Superficie complessiva di circa mq 40,85
- è posto al piano 1
- L'edificio è stato costruito nel 1994
- L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno
- ha un'altezza interna di circa ml. 2,70
- il complesso immobiliare è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	<b>tipologia:</b> a falde
Fondazioni	<b>tipologia:</b> platea <b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone
Scale condominiali	<b>tipologia:</b> a rampe parallele <b>materiale:</b> c.a. <b>ubicazione:</b> interna <b>servoscala:</b> assente <b>condizioni:</b> buone
Solai	<b>tipologia:</b> solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera <b>condizioni:</b> buone
Strutture verticali	<b>condizioni:</b> buone - Note:c.a. /muratura
Travi	<b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	<b>apertura:</b> elettrica <b>condizioni:</b> buone - Note:sbarra elettrica
Infissi esterni	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente <b>materiale:</b> legno <b>protezione:</b> persiana <b>materiale protezione:</b> plastica <b>condizioni:</b> buono
Infissi interni	<b>tipologia:</b> a battente <b>materiale:</b> legno tamburato <b>condizioni:</b> buono
Manto di copertura	<b>materiale:</b> tegole in cotto <b>condizioni:</b> buone
Pareti esterne	<b>materiale:</b> muratura di elementi tipo Poroton <b>rivestimento:</b> intonaco di cemento <b>condizioni:</b> buone
Pavim. interna	<b>materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni:</b> buono - Note: tutto l'alloggio
Plafoni	<b>materiale:</b> stabilitura <b>condizioni:</b> buone
Portone di ingresso	<b>tipologia:</b> portoncino blindato <b>condizioni:</b> buone
Rivestimento	<b>ubicazione:</b> cucina <b>condizioni:</b> ottime - Note:piastrelle in ceramica
Rivestimento	<b>ubicazione:</b> bagno <b>condizioni:</b> ottime - Note:piastrelle in ceramica

Impianti:

Antenna collettiva	<b>tipologia:</b> rettilinea <b>condizioni:</b> buone
Ascensore	<b>tipologia:</b> oleopneumatico <b>condizioni:</b> buone
Citofonico	<b>tipologia:</b> audio <b>condizioni:</b> buone

Condizionamento	<b>tipologia:</b> autonomo <b>alimentazione:</b> elettrica <b>rete di distribuzione:</b> canali coibentali <b>diffusori:</b> ventilatori <b>condizioni:</b> buone
Elettrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>tensione:</b> 220V <b>condizioni:</b> buone
Fognatura	<b>tipologia:</b> mista <b>rete di smaltimento:</b> tubi in PVC e cemento <b>recapito:</b> collettore a rete comunale <b>ispezionabilità :</b> buona <b>condizioni:</b> buone
Gas	<b>tipologia:</b> con tubazioni a vista <b>alimentazione:</b> metano <b>rete di distribuzione:</b> tubi in ferro <b>condizioni:</b> buone
Idrico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>alimentazione:</b> diretta da rete comunale <b>rete di distribuzione:</b> tubi in polipropilene <b>condizioni:</b> buone
Telefonico	<b>tipologia:</b> sottotraccia <b>centralino:</b> assente <b>condizioni:</b> buone
Termico	<b>tipologia:</b> centralizzato <b>diffusori:</b> termosifoni in alluminio <b>condizioni:</b> buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
<b>Piano terra ALLOGGIO H. ml. 2.80</b>	Sup. lorda di pavimento	39,05	1,00	39,05
<b>Piano terra Terrazza</b>	Sup. lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
			<b>Sommario</b>	<b>40,85</b>

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Occupato da: in locazione a [REDACTED] con contratto stipulato in data 14.02.2007 registrato a San Donà di Piave il 16.02.2007 ai nn. 786, per l'importo annuo complessivo di €. 6.600,00 (seimilaseicento/00) per tutti i 5 alloggi oggetto un unico contratto di locazione)

**(Allegato 20)**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804 (**Allegato 8**)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136 (**Allegato 10**)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

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:

**Identificativo corpo: A - alloggio con scoperto esclusivo (unità 4).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Millesimi di proprietà:

Alloggio : 37,277 /1000

Spese a carico della proprietà:

Spese medie annue ALLOGGIO : €. 203,22

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 103,22
- Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 100,00
- Somma €. 149,38

Spese medie annue PISCINA: €. 894,65

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 01.09.2014 €. 894,65

Spese a carico del conduttore:

Spese medie annue: €. 1.833,41

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 1.539,41
  - Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 294,00
- Sommano €. 1.833,41

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: --

Note classe energetica:--

Avvertenze ulteriori:--

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari della zona di Eraclea Mare.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di Eraclea

Agenzie immobiliari Eraclea

Osservatori del mercato immobiliare Eraclea Mare

Conoscenza personale del mercato locale

**8.3.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente Mg.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
LOTTO 6	Piano terra <b>ALLOGGIO</b> H. ml. 2.80	39,05		
	Piano terra <b>TERRAZZA</b>	1,80		
	<b>Somma Alloggio:</b>	40,85	€. 130.000,00	
Valore di stima per l'intero				€. 130.000,00
<b>8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima</b>				
Riduzione del 15% per immobile occupato con regolare contratto di locazione: €. 130.000,00 x 15% = €. 19.500,00				-€. 19.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale				-€. 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€. 0,00
Spese per ripristino opere	-€. 0,00
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)	-€. 0,00
detrazione costo cancellazioni formalità: n. 2 x 450,00 €/Cad	-€. 900,00
Sommano	€. 113.850,00
<b>8.5.5 - Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 113.850,00
<b>Valore arrotondato:</b>	<b>€. 109.600,00</b>

-0-0-0-

**Lotto: 008 - alloggio (unità 11) in Eraclea Mare**

Beni in **Eraclea (Venezia)**  
Località/Frazione **Eraclea Mare**  
Via Livenzuola

**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

**Esecutato/i:**

**[REDACTED]** Codice fiscale: **[REDACTED]** (Allegato 2);

Data Matrimonio: ---

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia)**  
frazione: Eraclea Mare , via Livenzuola

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---

- Data Matrimonio: —

Eventuali comproprietari: nessuno

**(Doc. catastale Allegato 25)**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] indirizzo via Livenzuola, piano 2,  
fooglio 58, particella 1007, subalterno 117, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani,  
rendita € 170,43

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Urbanizzazione scuole primarie e secondarie poste nel capoluogo Eraclea.

**Importanti centri limitrofi:** Eraclea, Caorle.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/turistico

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale balneare.

**Attrazioni storiche:** centri storici Eraclea e Caorle .

**Principali collegamenti pubblici:** linea Autobus servizio ATVO - capolinea Eraclea mare 200 ml.,

**Servizi offerti dalla zona:**

- supermercato (buono),
- servizi bar (ottimo)
- ristoranti/pizzerie (buono ),
- servizi spiaggia (ottimo
- aree sportive/giardini pubblici (buono )
- trasporto autobus (ottimo),
- tabacchi (ottimo),
- farmacia (ottimo).

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Abilazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

**Identificativo: 81/94 (Allegato 17)**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso residenza turistico-alberghiera e garage interrato nel lotto D

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1994 al n. di prot.

Abilitabilità/agibilità in data 12/12/1996 al n. di prot. 81/94

NOTE: seconda agibilità del 24.10.1997 prot. 81/94

**Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abilazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	si
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	---
Estremi delle convenzioni:	---
Obblighi derivanti:	---
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	---
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **corpo: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11)**.

Trattasi di alloggio posto al piano secondo facente parte di un'immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale turistico identificato come Edificio 6.

L'alloggio è composto da:

piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completa l'alloggio un terrazzo esterno ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio.

Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.

L'alloggio ha accesso pedonale dal vano scala condominiale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: ---

- Regime Patrimoniale: ---  
 - Data Matrimonio: ---

- Superficie complessiva di circa mq 38,06
- è posto al piano 2
- L'edificio è stato costruito nel 1994
- L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno
- ha un'altezza interna di circa ml. 2,70
- il complesso immobiliare è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	<b>tipologia:</b> a falde
Fondazioni	<b>tipologia:</b> platea <b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone
Scale condominiali	<b>tipologia:</b> a rampe parallele <b>materiale:</b> c.a. <b>ubicazione:</b> interna <b>servoscala:</b> assente <b>condizioni:</b> buone
Solai	<b>tipologia:</b> solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera <b>condizioni:</b> buone
Strutture verticali	<b>condizioni:</b> buone - Note:c.a. /muratura
Travi	<b>materiale:</b> c.a. <b>condizioni:</b> buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	<b>apertura:</b> elettrica <b>condizioni:</b> buone - Note:sbarra elettrica
Infissi esterni	<b>tipologia:</b> doppia anta a battente <b>materiale:</b> legno <b>protezione:</b> persiana <b>materiale protezione:</b> plastica <b>condizioni:</b> buono
Infissi interni	<b>tipologia:</b> a battente <b>materiale:</b> legno tamburato <b>condizioni:</b> buono
Manto di copertura	<b>materiale:</b> tegole in cotto <b>condizioni:</b> buone
Pareti esterne	<b>materiale:</b> muratura di elementi tipo Poroton <b>rivestimento:</b> intonaco di cemento <b>condizioni:</b> buone
Pavim. Interna	<b>materiale:</b> piastrelle ceramica <b>condizioni:</b> buono - Note: tutto l'alloggio
Plafoni	<b>materiale:</b> stabilifura <b>condizioni:</b> buone
Portone di ingresso	<b>tipologia:</b> portoncino blindato <b>condizioni:</b> buone
Rivestimento	<b>ubicazione:</b> cucina <b>condizioni:</b> ottime

- Note:piastrelle in ceramica

Rivestimento **ubicazione:**bagno**condizioni:**ottime  
- Note:piastrelle in ceramica

Impianti:

Antenna collettiva **tipologia:**rettilinea**condizioni:**buone

Ascensore **tipologia:**oleopneumatico**condizioni:**buone

Citofonico **tipologia:**audio**condizioni:**buone

Condizionamento **tipologia:**autonomo**alimentazione:**elettrica**rete di distribuzione:**canali  
coibentati**diffusori:**ventilatori**condizioni:**buone

Elettrico **tipologia:**sottotraccia**tensione:**220V**condizioni:**buone

Fognatura **tipologia:**mista**rete di smaltimento:**tubi i PVC e cemento**recapito:**collettore o rete comunale**ispezioneabilità :**buona**condizioni:**buone

Gas **tipologia:**con tubazioni a vista**alimentazione:**metano**rete di distribuzione:**tubi in ferro**condizioni:**buone

Idrico **tipologia:**sottotraccia**alimentazione:**diretta da rete comunale**rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**condizioni:**buone

Telefonico **tipologia:**sottotraccia**centralino:**assente**condizioni:**buone

Termico **tipologia:**centralizzato**diffusori:**termosifoni in alluminio**condizioni:**buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Piano terra ALLOGGIO H. ml. 2.80	Sup. lorda di pavimento	36,21	1,00	36,21
Piano terra Terrazza	Sup. lorda di pavimento	6,15	0,30	1,85
			<b>Somma</b>	<b>38,06</b>

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Occupato da: In locazione a [REDACTED]  
con contratto stipulato in data 14.02.2007 registrato a San Donà di Piave il 16.02.2007 al nn. 786, per l'importo annuo complessivo di €. 6.600,00 (seimilaseicento/00) per tutti i 5

alloggi oggetto un unico contratto di locazione)  
(Allegato 20)

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 100.000 - Importo capitale: € 59.329,71, iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 02/05/2012 ai nn. 12123 1804 (Allegato 8)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] derivante da verb. pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Provinciale di Venezia in data 19/09/2013 ai nn. 24853 17136 (Allegato 10)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

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:

**Identificativo corpo: A - alloggio posto al piano secondo (unità 11).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (Venezia), via Livenzuola**

Millesimi di proprietà:

Alloggio : 36,137/1000

Spese a carico della proprietà:

Spese medie annue ALLOGGIO : €. 296,69

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 199,69
- Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 97,00
- Sommano €. 296,69

Spese medie annue PISCINA: €. 894,65

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 01.09.2014 €. 894,65

Spese a carico del conduttore:

Spese medie annue: €. 1.429,29

Spese scadute:

- Rata 1 scadenza 15.04.2014 €. 1.187,29
- Rata 2 scadenza 30.06.2014 €. 242,00
- Sommano €. 1.429,29

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: --

Note classe energetica:--

Avvertenze ulteriori:--

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

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### **8.1.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione si è proceduto ad un'attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi, o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale.

Sono state effettuati dei riscontri presso agenzie immobiliari della zona di Eraclea Mare.

E' stata considerata inoltre l'ubicazione dello stesso, lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, nonché i costi per la riconduzione alla normalità ed il conseguente grado di commerciabilità.

### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di Eraclea

Agenzie immobiliari Eraclea

Osservatori del mercato immobiliare Eraclea Mare

Conoscenza personale del mercato locale

### **8.3.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente Mq.	Valore unitario €/mq.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
LOTTO 6	Piano terra ALLOGGIO H. mt. 2.80	36,21			
	Piano terra TERRAZZA	1,85			
	<b>Somma Alloggio:</b>	38,06		€ 135.000,00	
Valore di stima per l'intero					€ 135.000,00
<b>8.4.4 - Adeguamenti e correzioni della stima</b>					
Riduzione del 15% per immobile occupato con regolare contratto di locazione: € 135.000,00 x 15% = € 20.250,00					-€ 20.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale					-€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia					-€ 0,00
Spese per ripristino opere					-€ 0,00
Oneri al Comune per Sanatoria (sanzione)					-€ 0,00
detrazione costo cancellazioni formalità: n. 2 x 450,00 €/Cad					-€ 900,00
Sommano:					€ 113.850,00
<b>8.5.5 - Prezzo base d'asta del lotto:</b>					
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:					€ 113.850,00
<b>Valore arrotondato:</b>					<b>€ 113.850,00</b>

-0-0-0-

### Risposta al punto nono del quesito

Nel caso si tratta di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratti di terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica e ove tali terreni 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.

Risposta:

- LOTTO 1 – piena proprietà 1/1
- LOTTO 2 – piena proprietà 1/1
- LOTTO 3 – piena proprietà 1/1
- LOTTO 4 – piena proprietà 1/1
- LOTTO 5 – piena proprietà 1/1
- LOTTO 6 – piena proprietà 1/1
- LOTTO 7 – piena proprietà 1/1
- LOTTO 8 – piena proprietà 1/1

### Risposta al punto decimo del quesito

Alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e degli 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.



Risposta: allegati:

- 1- comunicazione inizio operazioni peritali;
- 2- visura Camera di commercio;
- 3- documentazione catastale LOTTO 1;
- 4- documentazione catastale LOTTO 1;
- 5- Concessione Edilizia LOTTO 1;
- 6- Elaborato rilievo difformità LOTTO 1;
- 7- Contratto di affitto LOTTO 1;
- 8- iscrizione – ipoteca giudiziaria del 02.05.2012 TUTTI I LOTTI;
- 9- iscrizione – ipoteca volontaria del 04.06.2009 LOTTI 1-4;
- 10- trascrizione - pignoramento del 19.09.2013 TUTTI I LOTTI;
- 11- documentazione catastale LOTTO 2;
- 12- Concessione Edilizia LOTTO 2;
- 13- documentazione catastale LOTTO 3;
- 14- Concessione Edilizia LOTTO 3;
- 15- Piano di Recupero LOTTO 3;
- 16- documentazione catastale LOTTO 4;
- 17- Concessione Edilizia LOTTO 4-5-6-7-8;
- 18- Autorizzazione edilizia LOTTO 4;
- 19- Sanatoria Edilizia LOTTO 4;
- 20- Contratto di affitto LOTTI 4-5-6-7-8;
- 21- iscrizione – ipoteca volontaria del 26.05.2009 LOTTO 4;
- 22- documentazione catastale LOTTO 5;
- 23- documentazione catastale LOTTO 6;
- 24- documentazione catastale LOTTO 7;
- 25- documentazione catastale LOTTO 8;
- 26- documentazione fotografica;

### **Risposta al punto undici del quesito**

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

Risposta: La vendita degli immobili oggetto di esecuzione è soggetta ad IVA di legge.

### **Risposta al punto dodici del quesito**

*Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:*

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificazione catastale
- valore attribuito.

Risposta: Prospetto riassuntivo:

**Lotto: 001**  
**ufficio con posto auto coperto in San Donà di Piave**

BENI PIGNORATI							
Trattasi di ufficio posto al piano 2 del complesso denominato "Condominio Il Campiello" interno U10, composto da ingresso, anti e wc, n. 5 stanze uso ufficio ed un corridoio distributivo. L'ufficio ha accesso dal vano scala posto su Galleria Progresso posta nel centro storico. Completa l'ufficio un posto auto posto al piano interrato accessibile internamente dal vano scala e dalla rampa di accesso da Corso S. Trentin.							
GENERALITA' DELL'ESECUTATO							
Codice fiscale: [REDACTED]							
LOTTO							
1							
DIRITTO REALE STAGGITO							
Proprietà							
QUOTA DI PROPRIETA'							
1/1 [REDACTED]							
IDENTIFICAZIONE CATASTALE							
Comune di San Donà di Piave - Catasto fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
44	579	135	---	A/10	4	6,5 vani	€. 2.182,03
44	579	66	---	C/6	2	14 mq	€. 24,58
VALORE ATTRIBUITO							
€. 193.000,00 (diconsi Euro centonovantatremila/00)							

-0-0-0-

**Lotto: 002**  
**garage piano interrato in San Donà di Piave**

BENI PIGNORATI							
Trattasi di garage posto al piano interrato di un fabbricato sito in Via N. Sauro denominato Condominio Bernini. L'accesso avviene pedonalmente dalla via N. Sauro attraverso il vano scala condominiale e da una rampa carraia.							
GENERALITA' DELL'ESECUTATO							
Codice fiscale: [REDACTED]							
LOTTO							
2							
DIRITTO REALE STAGGITO							
Proprietà							
QUOTA DI PROPRIETA'							
1/1 [REDACTED]							
IDENTIFICAZIONE CATASTALE							
Comune di San Donà di Piave - Catasto fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
47	423	18	---	C/6	7	24 mq	€. 92,96
VALORE ATTRIBUITO							
€. 26.500,00 (diconsi Euro ventiseimilacinquecento/00)							

-0-0-0-

**Lotto: 003**  
**complesso immobiliare in Noventa di Piave**

BENI PIGNORATI							
Trattasi di complesso immobiliare denominato "San Giuseppe" sito in via Roma a Noventa di Piave.							
L'immobile si presenta in stato di abbandono, inagibile e inabitabile e con parziali opere di smantellamento e demolizioni, iniziate e mai completate, in quanto propedeutiche alla demolizione totale degli immobili, atti a dar luogo ad un importante intervento edilizio e di riqualificazione urbana.							
GENERALITA' DELL'ESECUTATO							
Codice fiscale: [REDACTED]							
LOTTO							
3							
DIRITTO REALE STAGGITO							
Proprietà							
QUOTA DI PROPRIETA'							
1/1 [REDACTED]							
IDENTIFICAZIONE CATASTALE							
Comune di Noventa di Piave - Catasto fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
18	117	2	---	A/10	2	2 vani	€ 526,79
18	117	3	---	C/3	3	224 mq	€ 347,06
18	117	4	---	C/1	9	63 mq	€ 780,88
18	117	6	---	C/3	4	27 mq	€ 48,81
18	117	7	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	8	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	9	---	A/3	4	3,5 vani	€ 180,76
18	117	10	---	A/10	2	4,5 vani	€ 1.185,27
18	117	11	---	A/3	3	5 vani	€ 222,08
18	117	12	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	13	---	A/3	4	3,5 vani	€ 180,76
18	117	14	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	15	---	A/3	4	5,5 vani	€ 284,05
18	117	16	---	A/10	2	1,5 vani	€ 395,09
18	117	17	---	A/3	4	4,5 vani	€ 232,41
18	117	18	---	A/3	4	6 vani	€ 309,87
18	117	19	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	20	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	21	---	A/3	4	4,5 vani	€ 232,41
18	117	22	---	C/2	6	9 mq	€ 8,37
18	117	23	---	A/3	4	5 vani	€ 258,23
18	117	26	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	27	---	A/3	4	5 vani	€ 258,23
18	117	28	---	C/3	3	49 mq	€ 75,92
18	117	29	---	C/3	4	106 mq	€ 164,23
18	117	30	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21
18	117	31	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21

18	117	32	---	C/3	3	153 mq	€ 237,05
18	117	33	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21
18	117	34	---	C/6	7	12 mq	€ 19,21
18	117	35	---	C/6	7	15 mq	€ 24,02
18	117	36	---	C/6	7	16 mq	€ 25,62
18	117	37	---	A/3	4	5,5 vani	€ 284,05
18	117	38	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	39	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	40	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	41	---	A/3	4	7 vani	€ 361,52
18	117	42	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	43	---	A/3	4	4 vani	€ 206,58
18	117	44	---	C/6	7	47 mq	€ 75,25
18	117	45	---	C/6	7	47 mq	€ 75,25
18	117	46	---	C/6	7	59 mq	€ 94,46
18	117	47	---	C/6	7	33 mq	€ 52,83
18	117	48	---	C/6	7	26 mq	€ 41,63
18	117	49	---	C/1	9	75 mq	€ 929,62
18	117	50	---	C/3	4	158 mq	€ 258,60
18	117	52	---	C/1	9	79 mq	€ 979,20
<b>VALORE ATTRIBUITO</b>							
€ 1.952.000,00 (diconsi Euro un milione novecentocinquanta due mila/00)							

-0-0-0-

**Lotto: 004**  
**alloggio con garage e scoperto esclusivo (unità 1)**  
**in Eraclea Mare**

<b>BENI PIGNORATI</b>
Trattasi di alloggio posto al piano terra e interrato facente parte di un immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale/turistico, identificato come Edificio 6. L'alloggio è composto da: piano terra: portico di ingresso, ingresso con scala di accesso al piano interrato, soggiorno-pranzo, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, cabina armadio e wc; piano seminterrato: ampio 3 vani ad uso magazzino, wc e disimpegno. Completa l'alloggio un garage sempre al piano interrato, con accesso dall'esterno, lo scoperto esclusivo circostante l'alloggio stesso che si affaccia sulla piscina, con gestione spese separate, ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio. <u>Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.</u> L'alloggio ha accesso pedonale direttamente dallo scoperto comune ad uso viabilità pedonale del complesso residenziale.
<b>GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b>
Codice fiscale: [REDACTED]
<b>LOTTO</b>
4
<b>DIRITTO REALE STAGGITO</b>
Proprietà
<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1/1 [REDACTED]
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>
Comune di Eraclea - Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	145	--	A/3	6	6,5 vani	€ 369,27
58	1007	101	--	C/6	6	13 mq	€ 21,48
<b>VALORE ATTRIBUITO</b>							
€ 295.700,00 (diconsi Euro duecentonovantacinquemilasettecento/00)							

-0-0-0-

**Lotto: 005**  
**alloggio con scoperto esclusivo (unità 2)**  
**in Eraclea Mare**

<b>BENI PIGNORATI</b>							
Trattasi di alloggio posto al piano terra facente parte di un'immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale turistico, identificato come Edificio 6.							
L'alloggio è composto da:							
piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.							
Completa l'alloggio uno scoperto esclusivo ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio.							
Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.							
L'alloggio ha accesso pedonale direttamente dallo scoperto comune ad uso viabilità pedonale e dal vano scala condominiale del complesso residenziale.							
<b>GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b>							
Codice fiscale: [REDACTED]							
<b>LOTTO</b>							
5							
<b>DIRITTO REALE STAGGITO</b>							
Proprietà							
<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>							
1/1 [REDACTED]							
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>							
Comune di Eraclea - Catasto fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	108	--	A/3	6	3 vani	€ 170,43
<b>VALORE ATTRIBUITO</b>							
€ 113.850,00 (diconsi Euro centotredicimilaottocentocinquanta/00)							

-0-0-0-

**Lotto: 006**  
**alloggio con scoperto esclusivo (unità 4) in Eraclea**  
**Mare**

<b>BENI PIGNORATI</b>							
Trattasi di alloggio posto al piano terra facente parte di un'immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale turistico, identificato come Edificio 6.							
L'alloggio è composto da:							
piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.							
Completa l'alloggio uno scoperto esclusivo ed un posto auto scoperto assegnato con							

Pag. 77

Ver. 3.0

regolamento di condominio.  
 Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.  
 L'alloggio ha accesso pedonale direttamente dallo scoperto comune ad uso viabilità pedonale e dal vano scala condominiale del complesso residenziale.

**GENERALITA' DELL'ESECUTATO**  
 Codice fiscale: [REDACTED]

**LOTTO**  
 6

**DIRITTO REALE STAGGITO**  
 Proprietà

**QUOTA DI PROPRIETA'**  
 1/1

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**  
 Comune di Eraclea - Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	110	—	A/3	6	3 vani	€ 170,43

**VALORE ATTRIBUITO**  
 € 113.850,00 (diconsi Euro centotredicimilaottocentocinquanta/00)

-0-0-0-

**Lotto: 007**  
**alloggio 7 (unità 7) in Eraclea Mare**

**BENI PIGNORATI**

Tattasi di alloggio posto al piano primo facente parte di un'immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale turistico, identificato come Edificio 6.  
 L'alloggio è composto da:  
 piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completa l'alloggio un terrazzo esterno ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio.  
 Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.  
 L'alloggio ha accesso pedonale dal vano scala condominiale.

**GENERALITA' DELL'ESECUTATO**  
 Codice fiscale: [REDACTED]

**LOTTO**  
 7

**DIRITTO REALE STAGGITO**  
 Proprietà

**QUOTA DI PROPRIETA'**  
 1/1

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**  
 Comune di Eraclea - Catasto fabbricati

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	113	—	A/3	6	3 vani	€ 170,43

**VALORE ATTRIBUITO**  
 € 109.600,00 (diconsi Euro centonovemilaseicento/00)

-0-0-0-

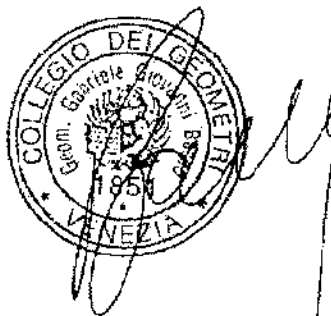
**Lotto: 008**  
**alloggio (unità 11) in Eraclea Mare**

BENI PIGNORATI							
Trattasi di alloggio posto al piano secondo facente parte di un'immobile denominato Condominio Marco Polo sito in via Livenzuola ad Eraclea Mare, complesso residenziale turistico identificato come Edificio 6. L'alloggio è composto da: piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Completa l'alloggio un terrazzo esterno ed un posto auto scoperto assegnato con regolamento di condominio. <u>Il complesso di cui fa parte l'immobile è dotato di piscina condominiale.</u> L'alloggio ha accesso pedonale dal vano scala condominiale.							
GENERALITA' DELL'ESECUTATO							
Codice fiscale: [REDACTED]							
LOTTO							
8							
DIRITTO REALE STAGGITO							
Proprietà							
QUOTA DI PROPRIETA'							
1/1 [REDACTED]							
IDENTIFICAZIONE CATASTALE							
Comune di Eraclea - Catasto fabbricati							
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
58	1007	117	--	A/3	6	3 vani	€ 170,43
VALORE ATTRIBUITO							
€ 113.850,00 (diconsi Euro centotredicimilaottocentocinquanta/00)							

-0-0-0-

Tanto dovevo ad evasione del ricevuto incarico.  
San Donà di Piave, lì 03.09.2014

L'Esperto alla stima  
Geom. Gabriele Giovanni BASSO





**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N.**

**559/2013**

**PROMOSSA DA**

**CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA**

**CONTRO**

**[REDACTED]**

**GIUDICE ESECUZIONE**

**DOTT. FIDANZIA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Geom. Gabriele Giovanni Basso

iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 1804

iscritto all'elenco dei C.T.U. del Tribunale Ordinario della Provincia di Venezia al n. 899

Via Garrova n. 27A - 30127 San Donà di Piave (VE)

Cell. 348.7417955 fax 0491.43722 e mail: info@gabrielebasso.com



**LOTTO 1**

**UFFICIO CON POSTO AUTO COPERTO**

San Donà di Piave (VE)

Galleria Progresso/Corso S. Trentin

Fg. 44 mapp. 579 sub. 135-66

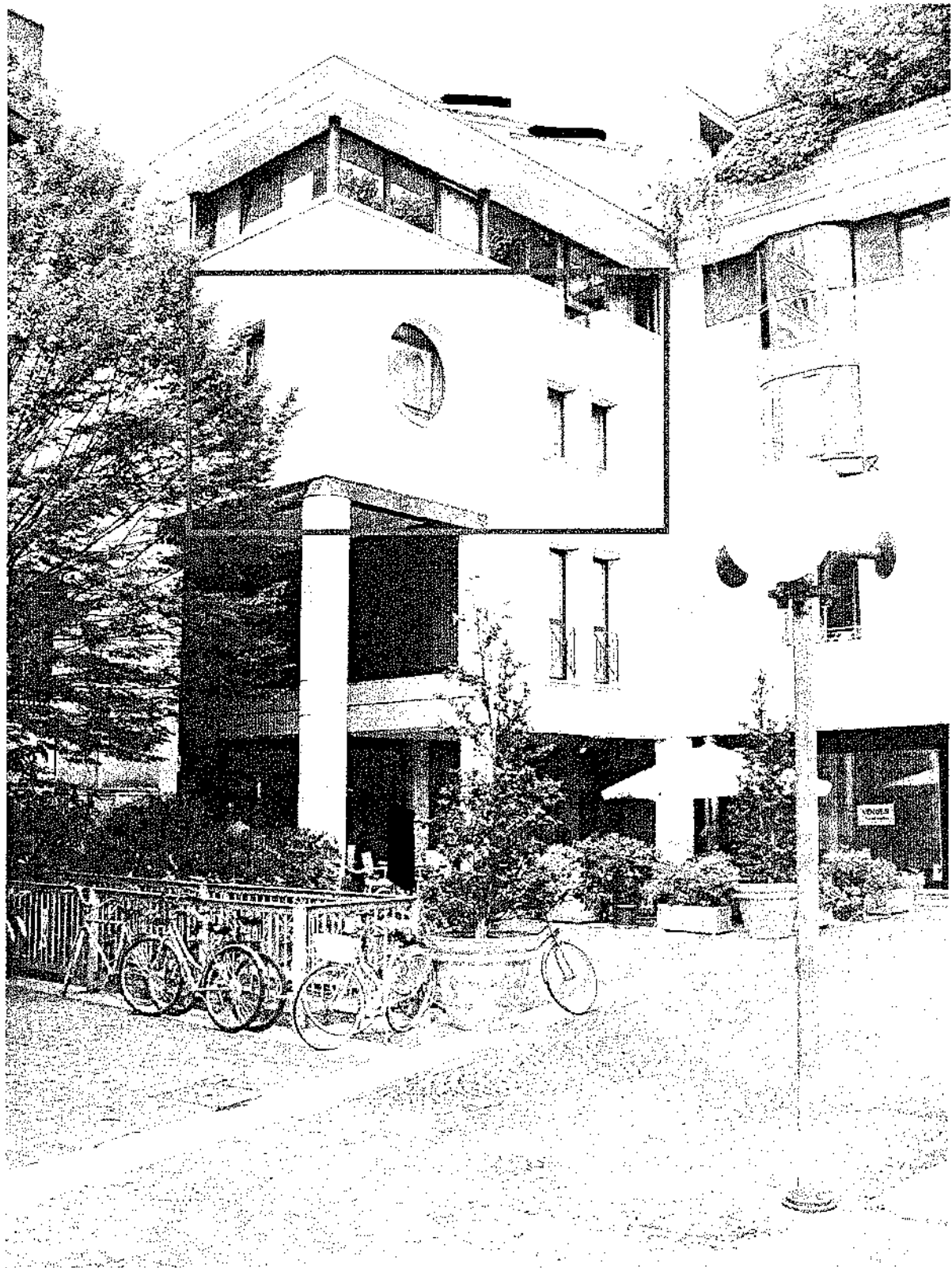


FOTO 1 -- vista esterna dalla piazzetta

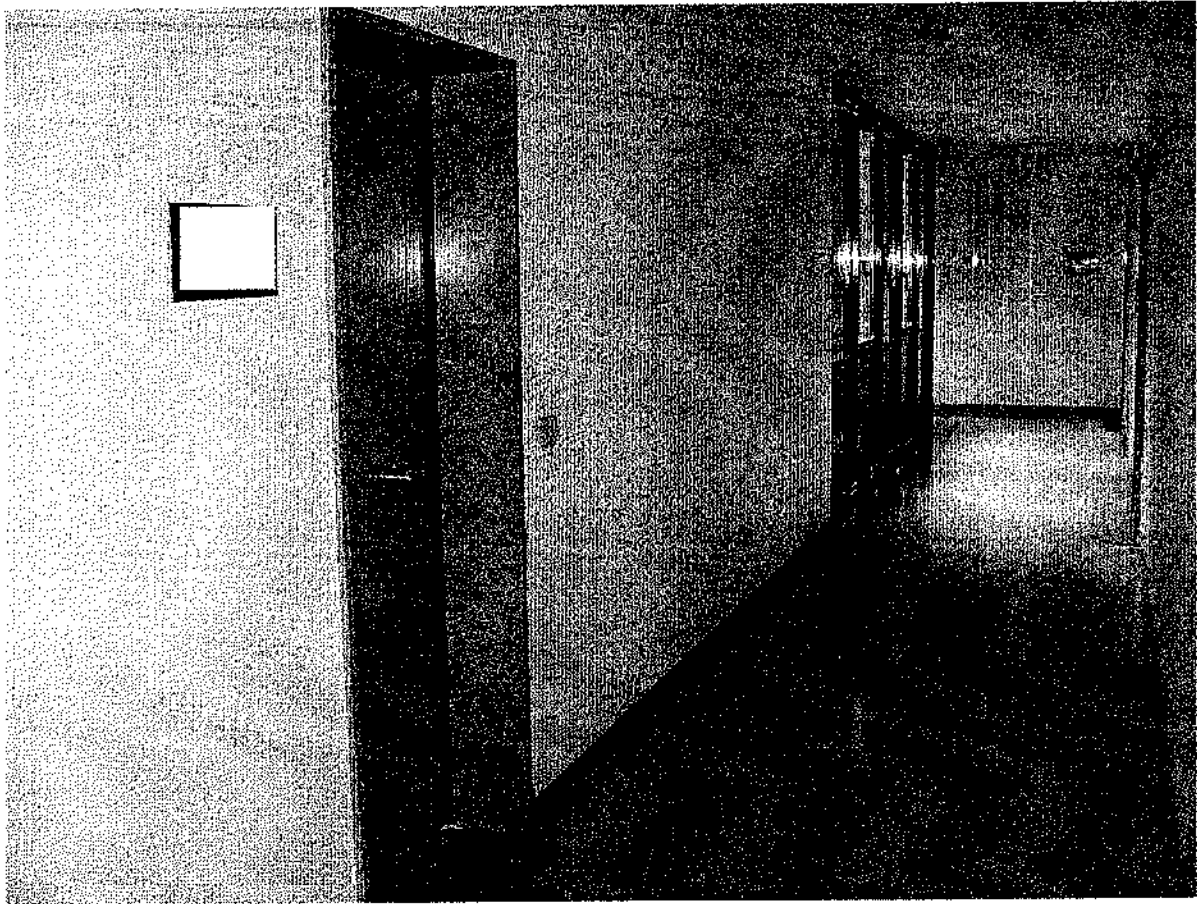


FOTO 2 – accesso dal vano scala

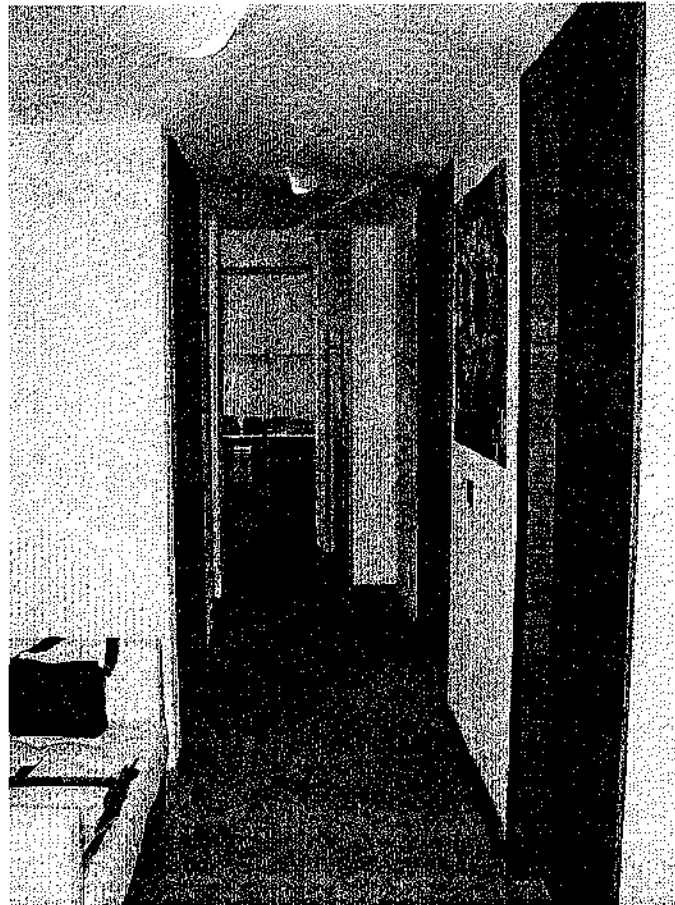


FOTO 3 – ingresso/disimpegno

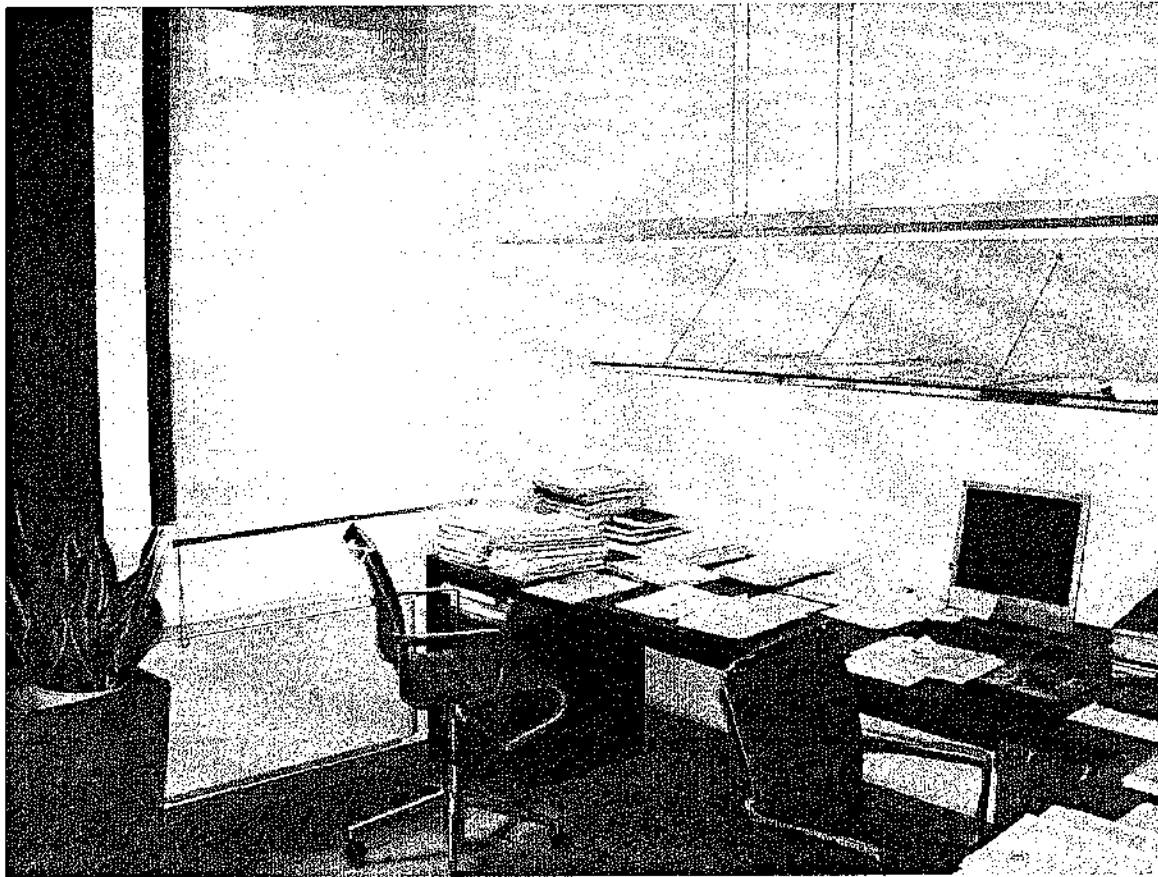


FOTO 4 – ufficio

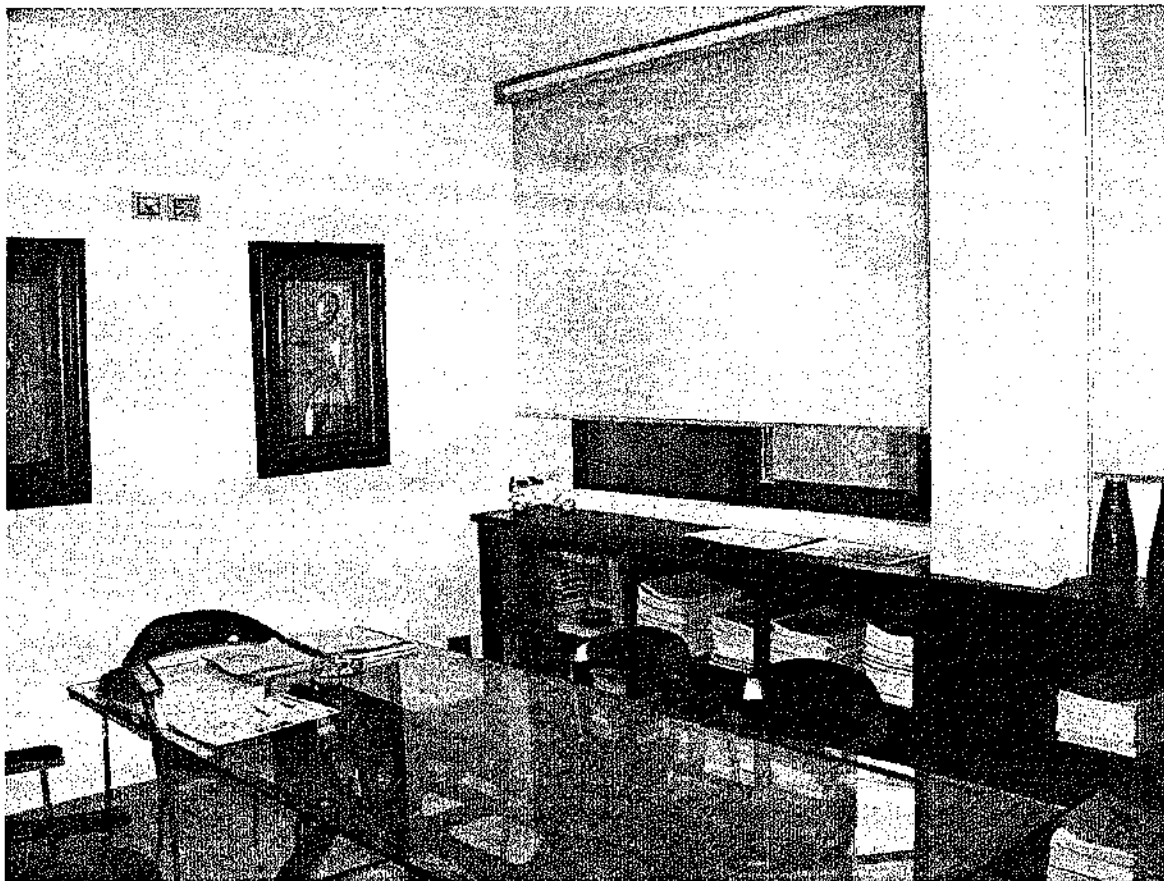


FOTO 5 – ufficio

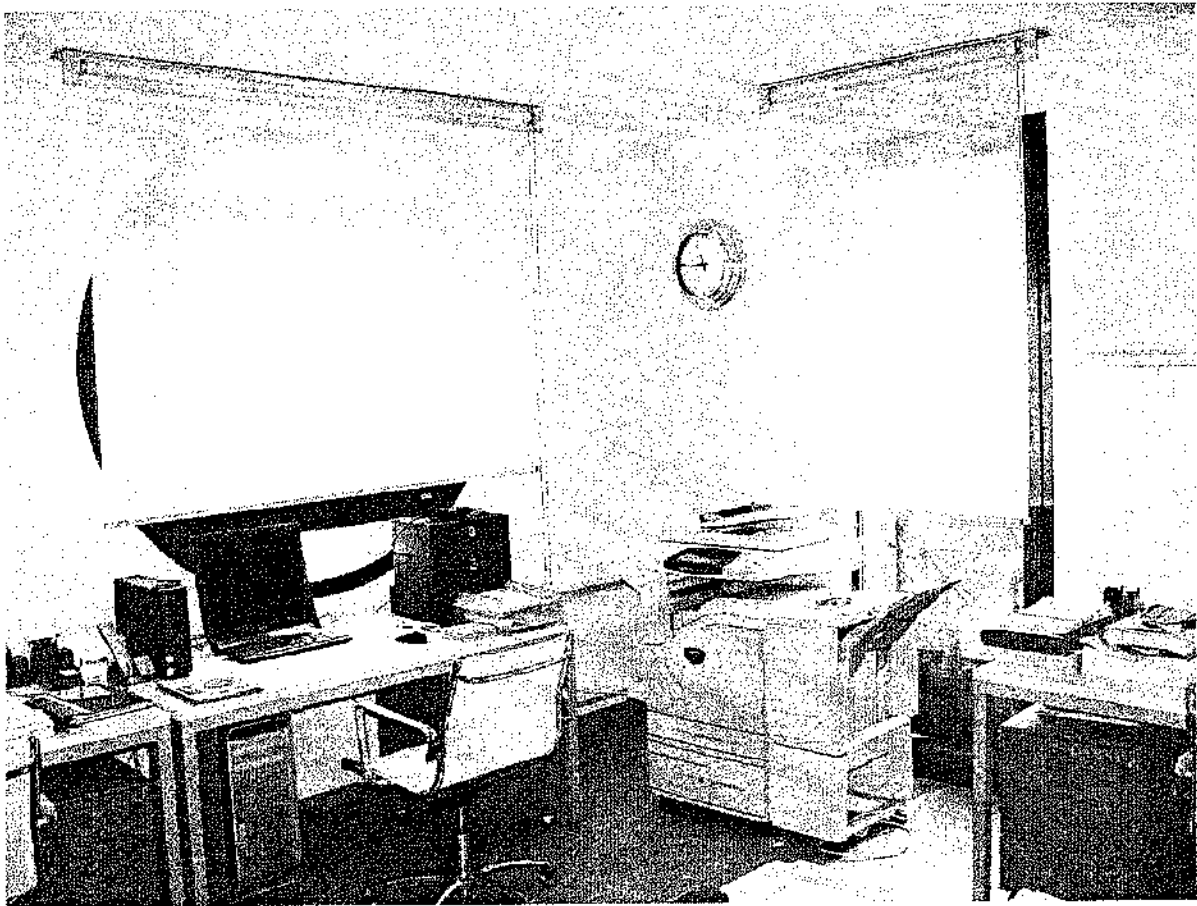


FOTO 6 - ufficio

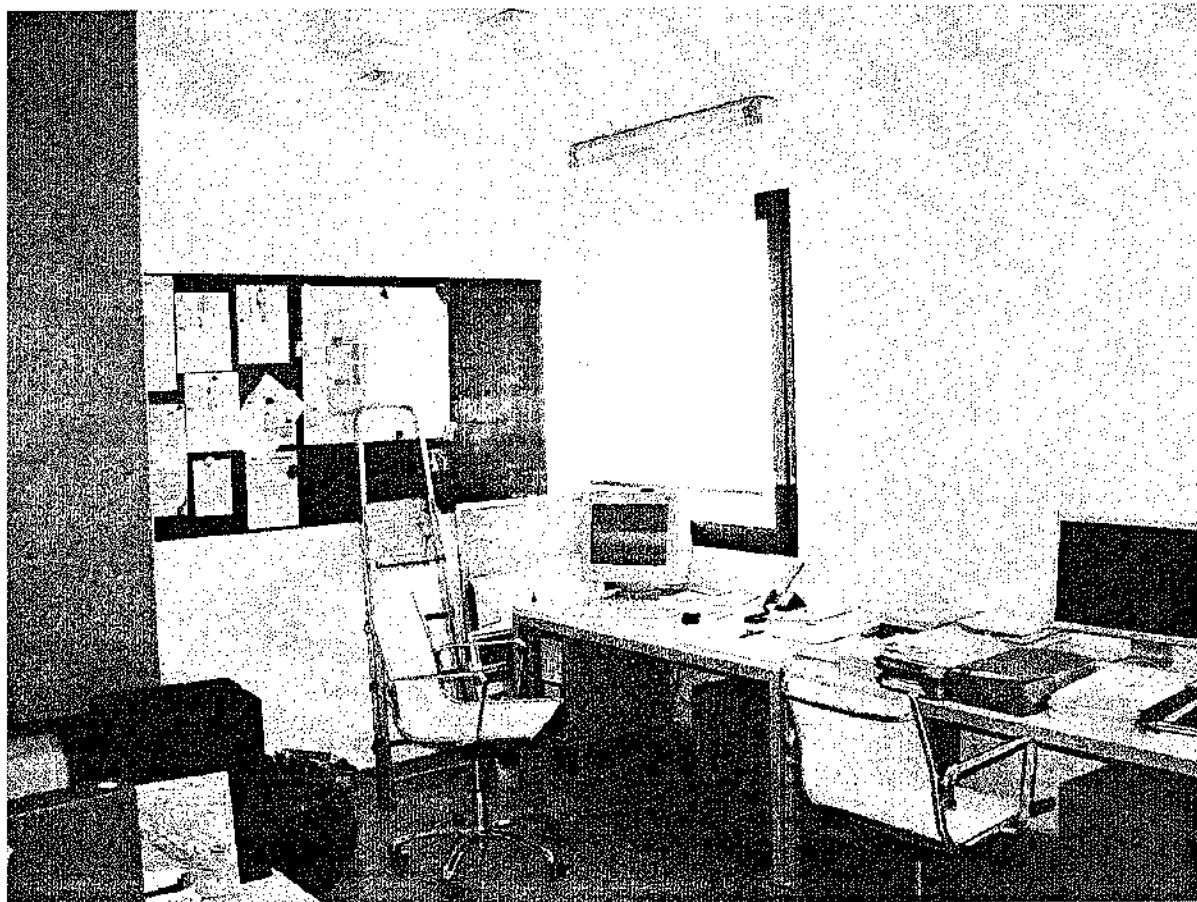


FOTO 7 - ufficio





FOTO 8 – disimpegno



FOTO 9 – wc

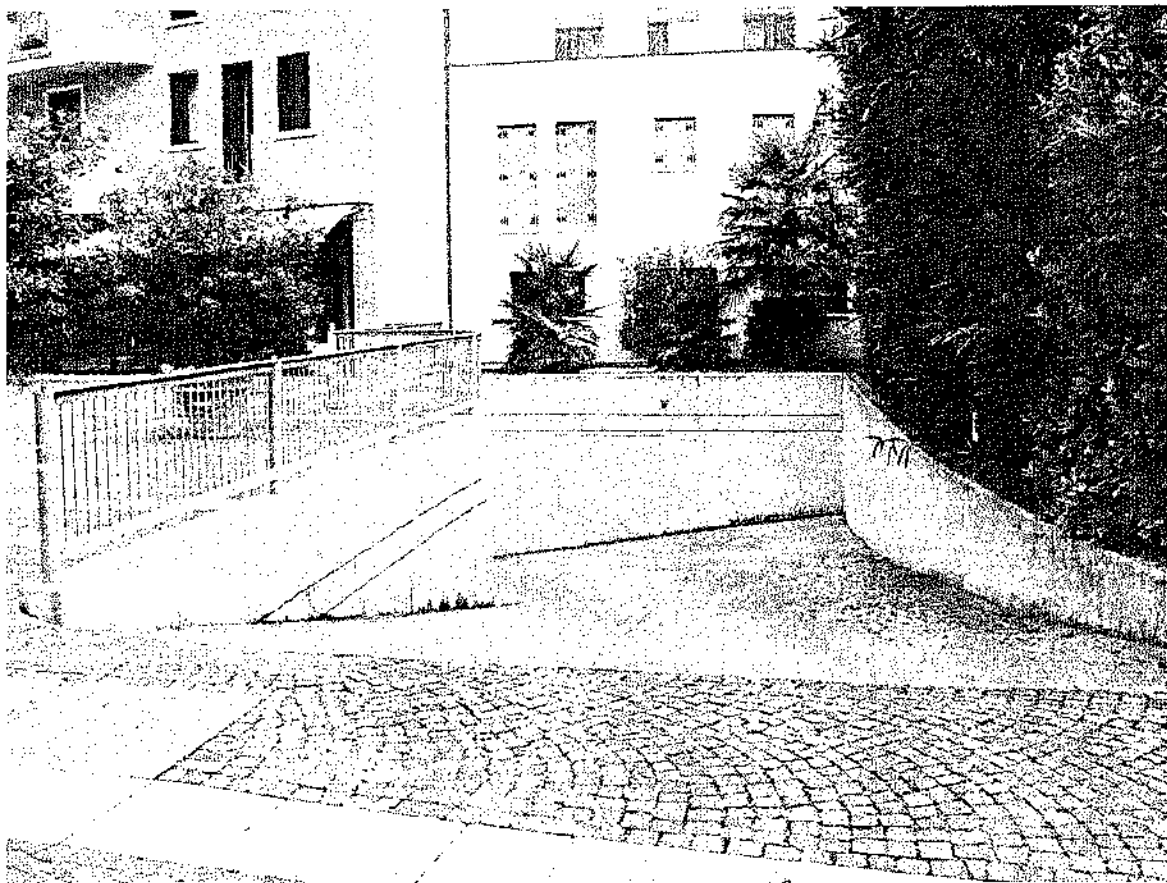


FOTO 10 – accesso piano interrato

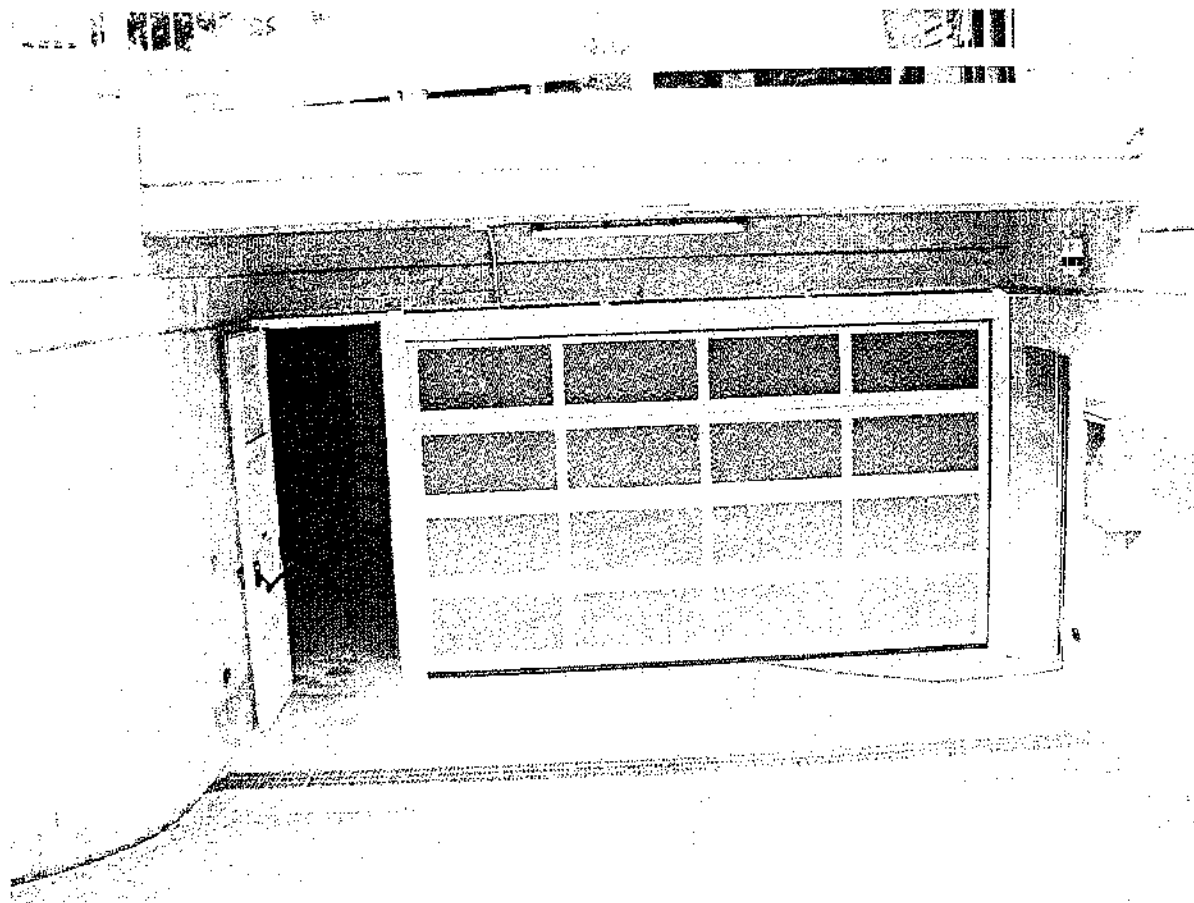


FOTO 11 – portone di accesso al piano interrato

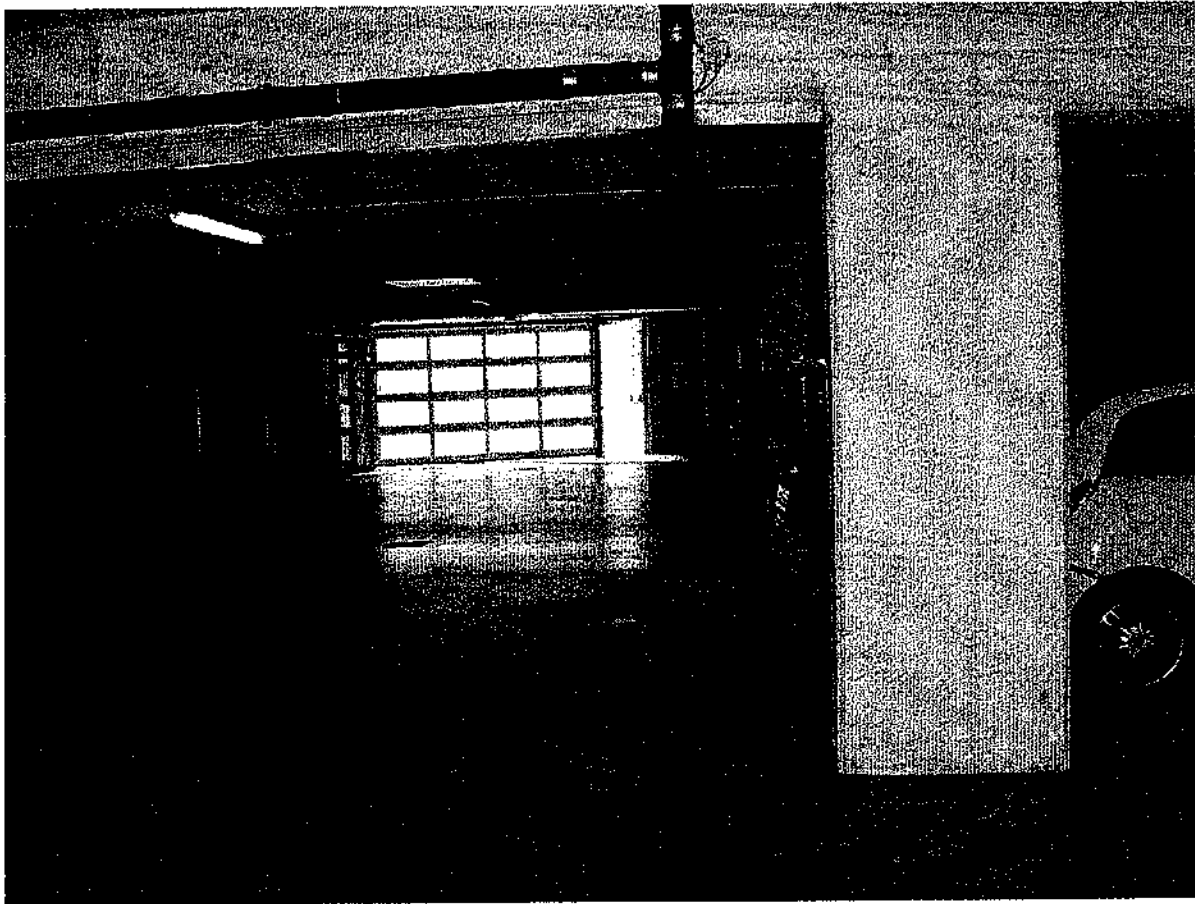


FOTO 12 – viabilità interna piano interrato

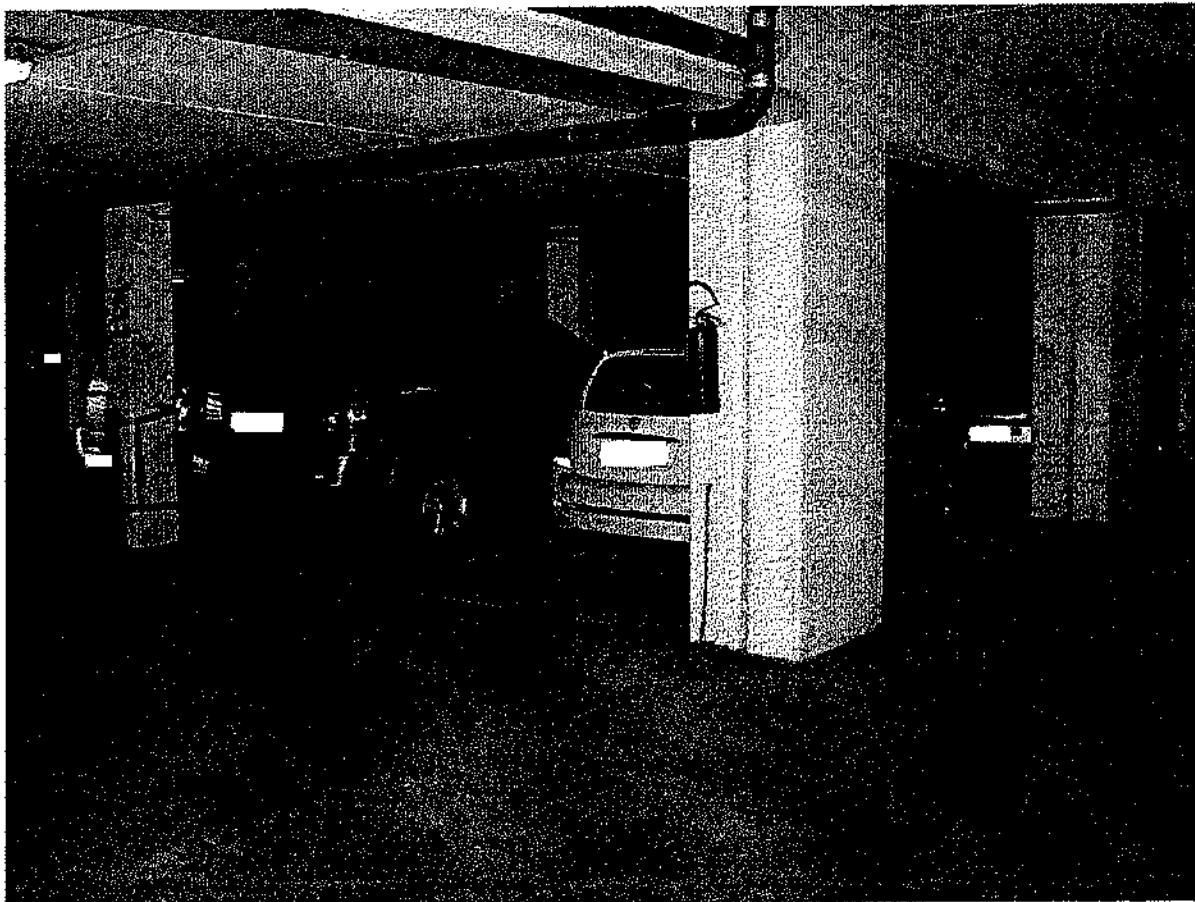


FOTO 13 – posto auto interrato



**LOTTO 2**

**GARAGE**

San Donà di Piave (VE)

Via N. Sauro

Fg. 47 mapp. 423 sub. 18

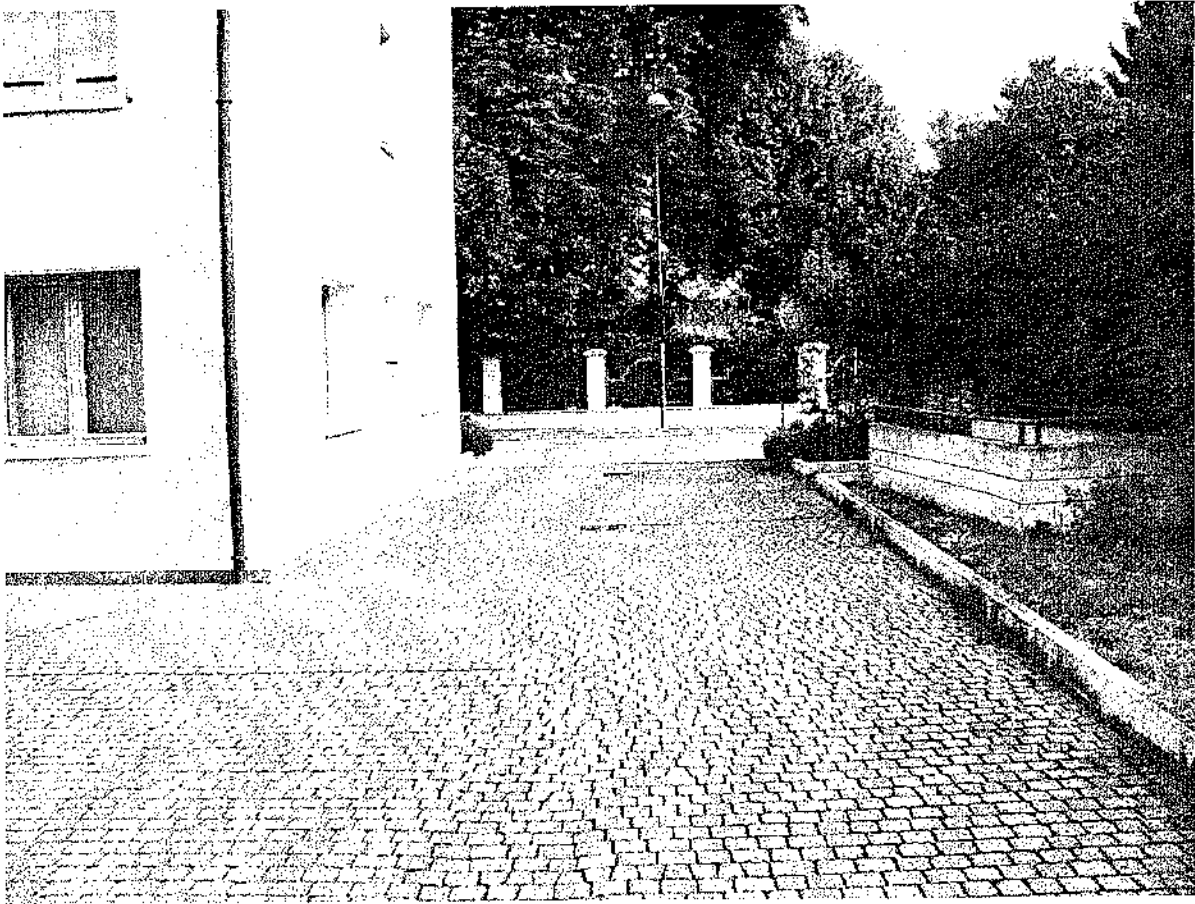


FOTO 1 - accesso carroia dalla via N. Sauro

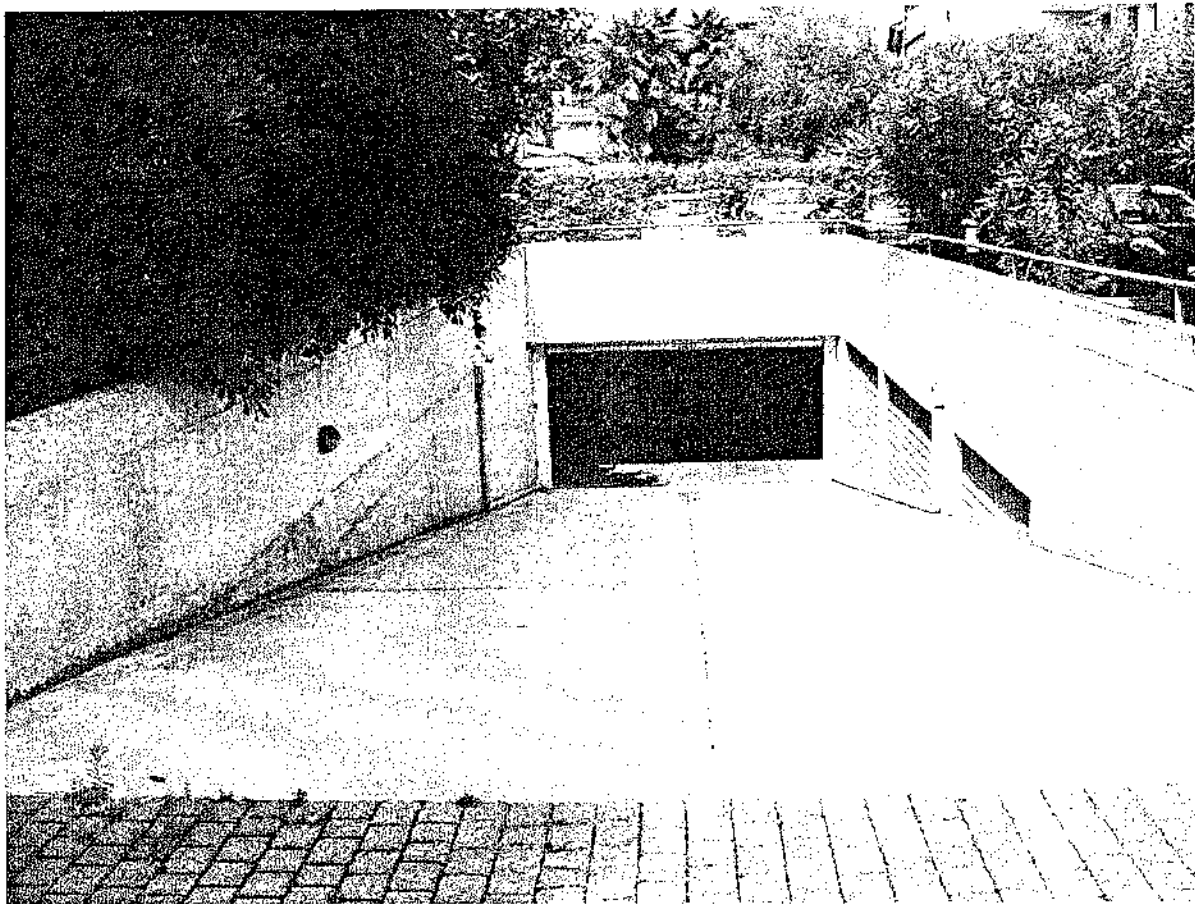


FOTO 2 - rampa di accesso piano interrato

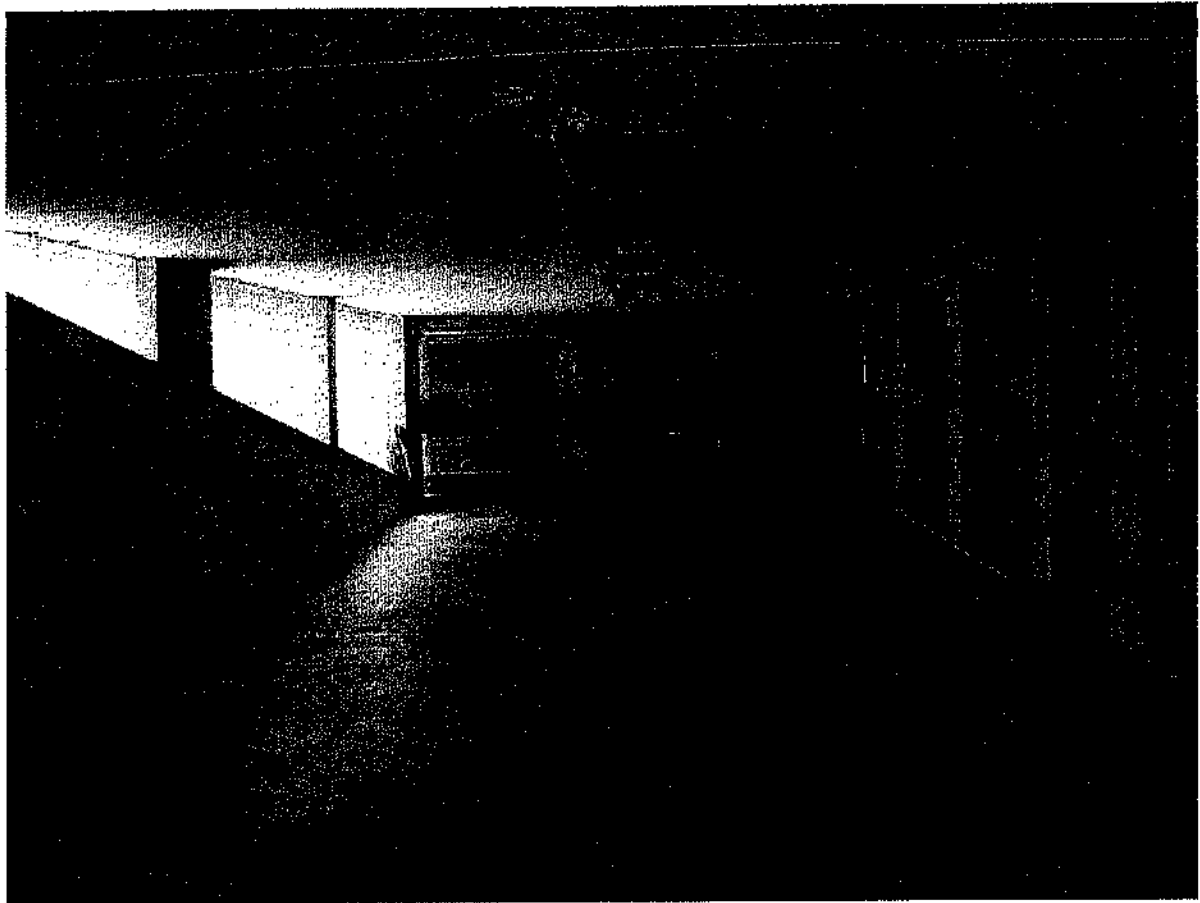


FOTO 3 – piano interrato

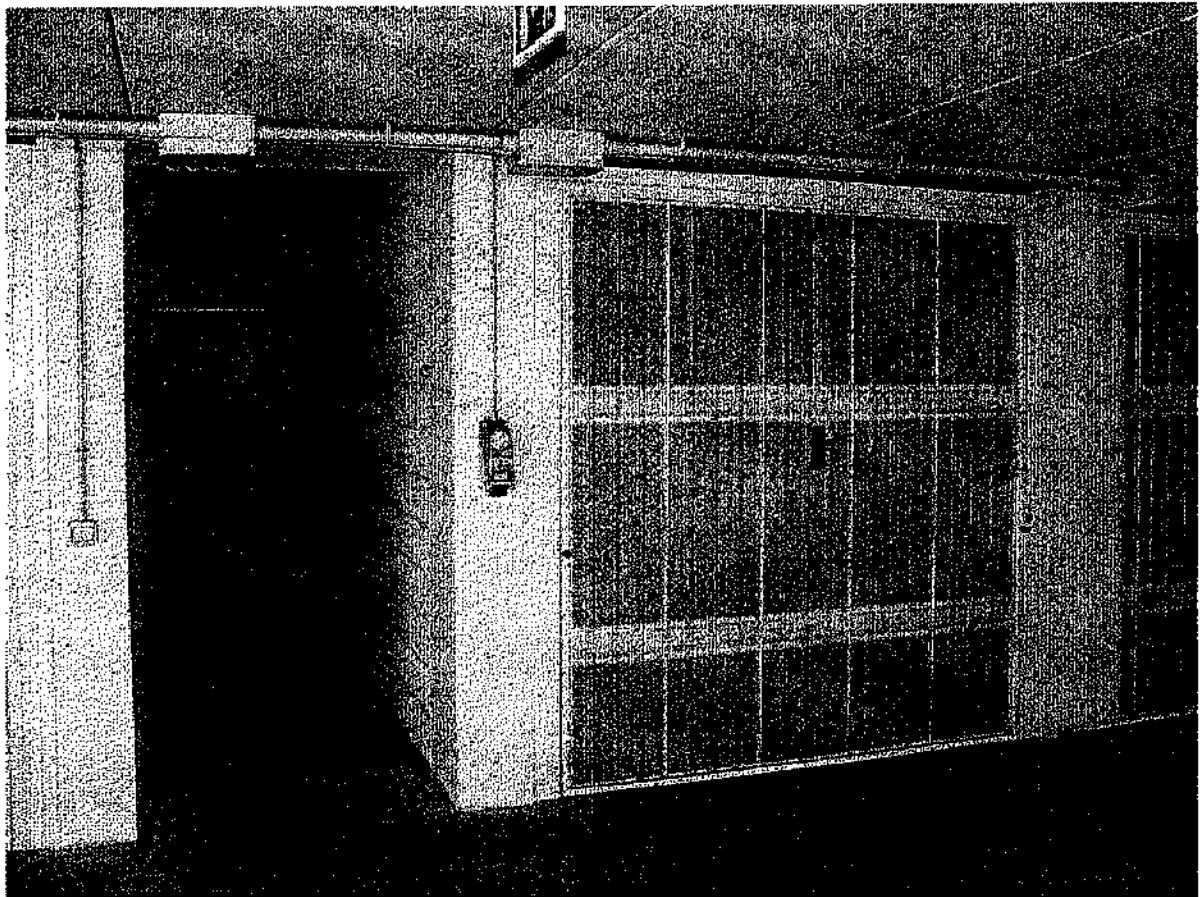


FOTO 4 – garage in oggetto

**LOTTO 3**

Noventa di Piave (VE)

Via Roma

“Complesso S. Giuseppe”

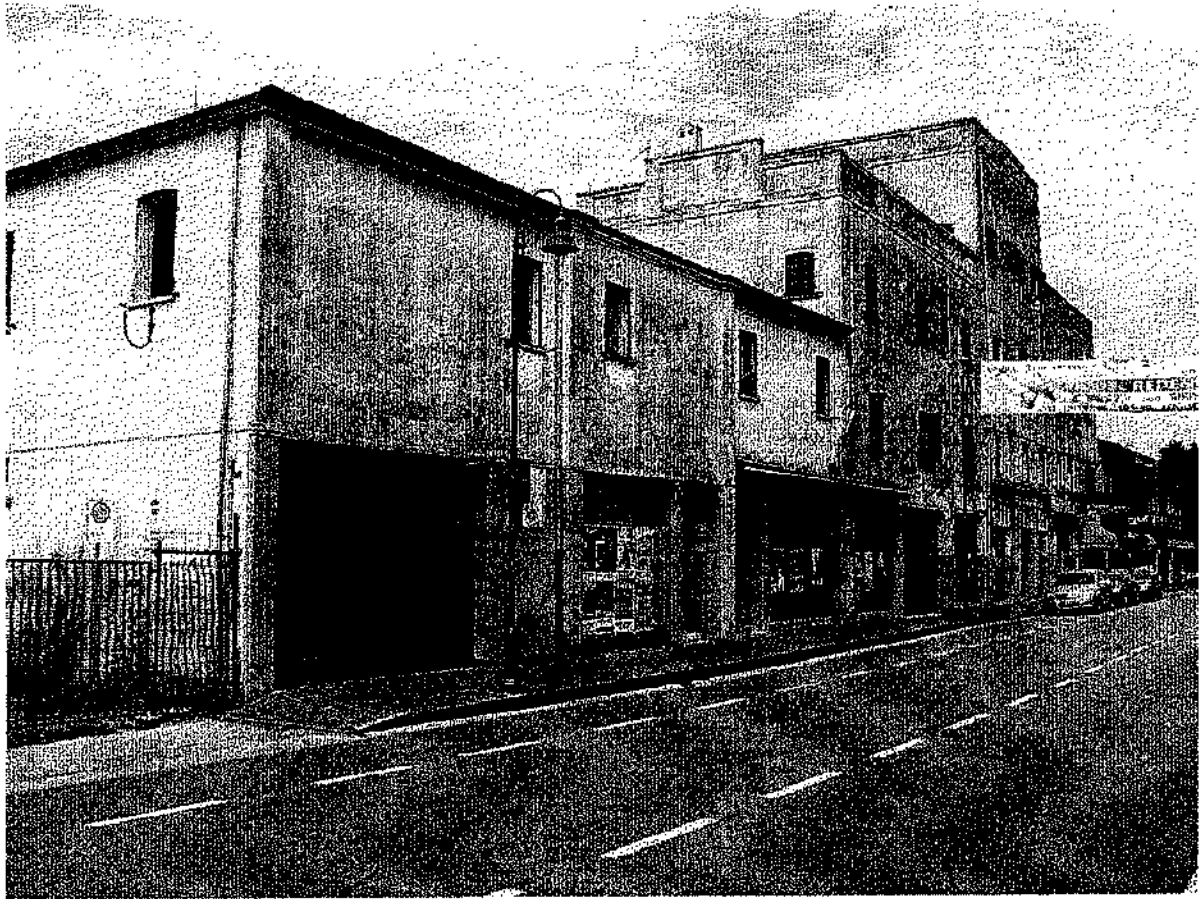


FOTO 1 – vista da via Roma

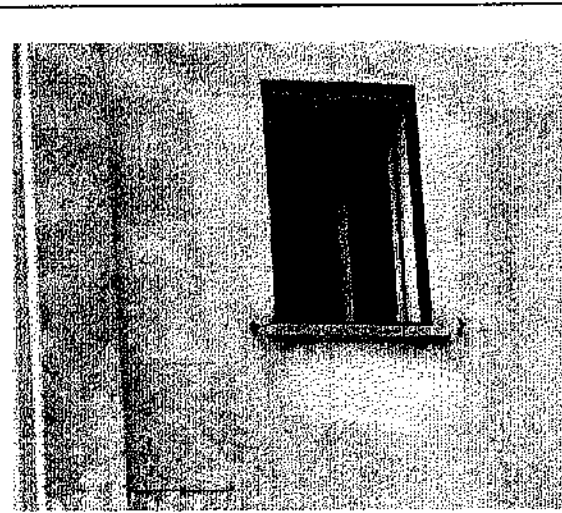
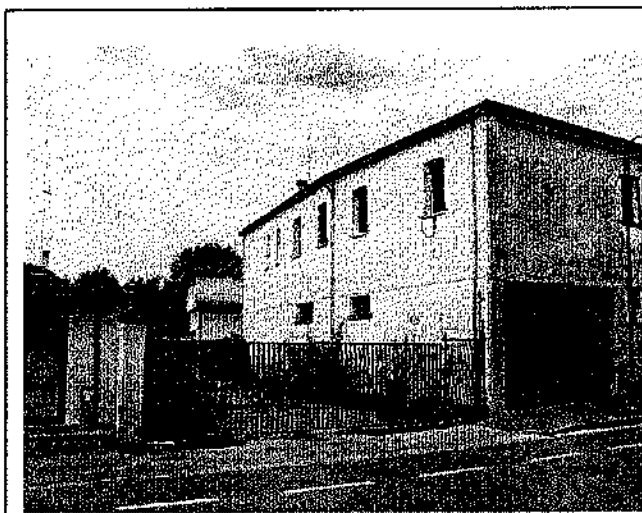


FOTO 2 – vista da via Roma

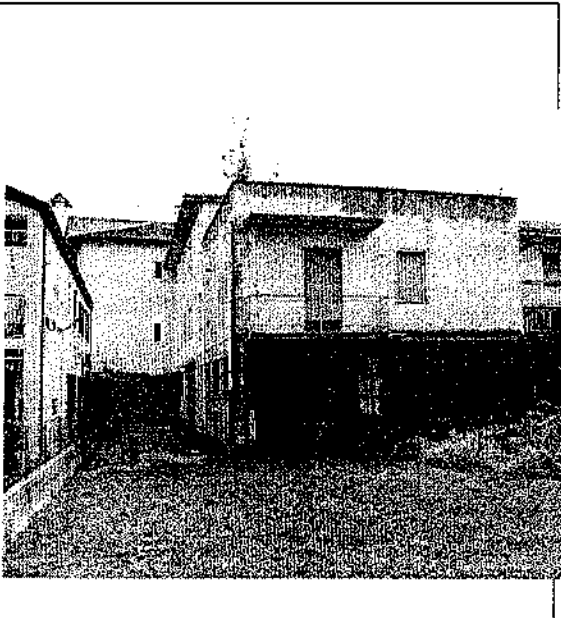
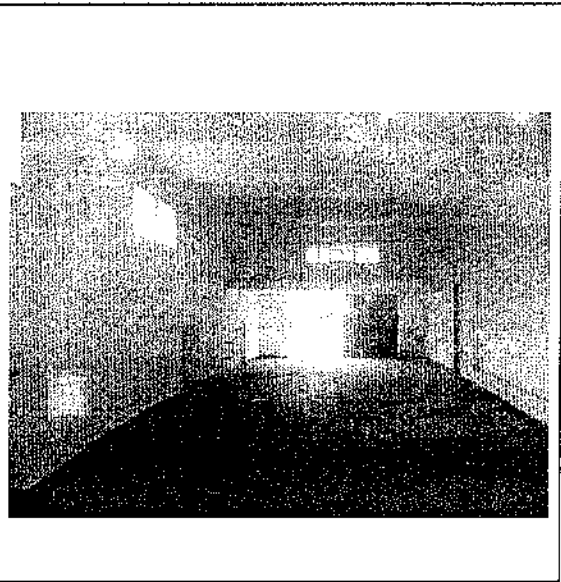
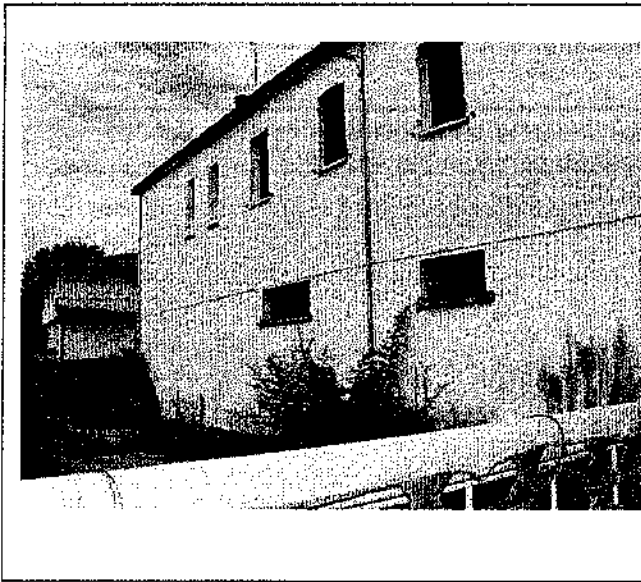


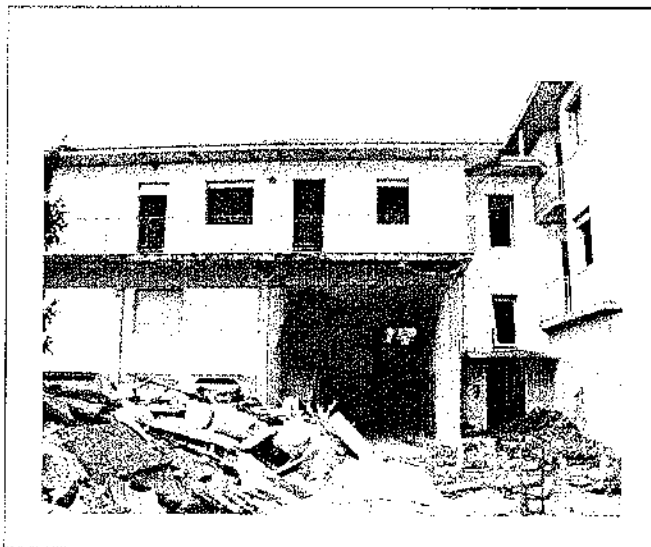
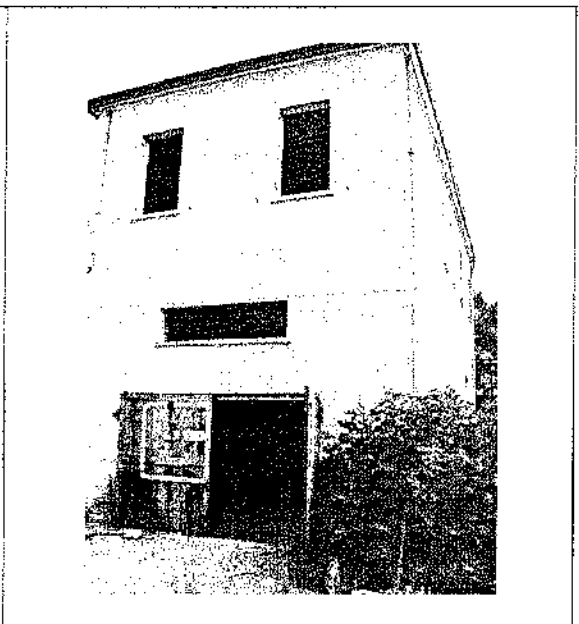
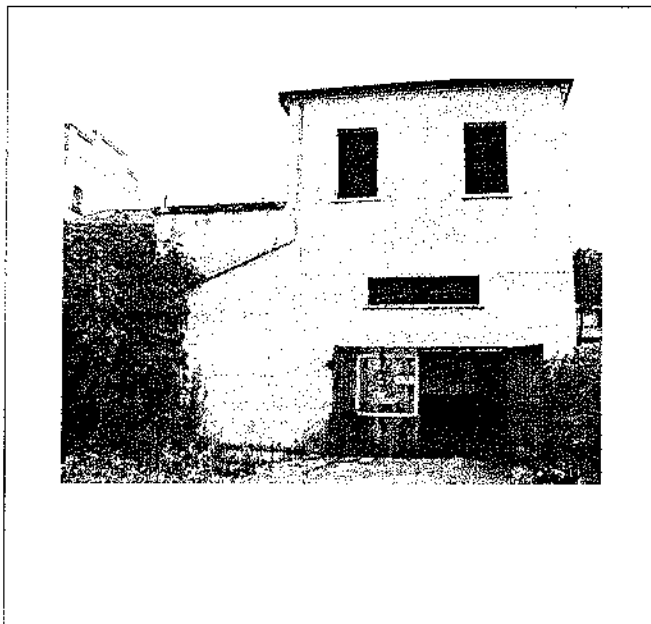
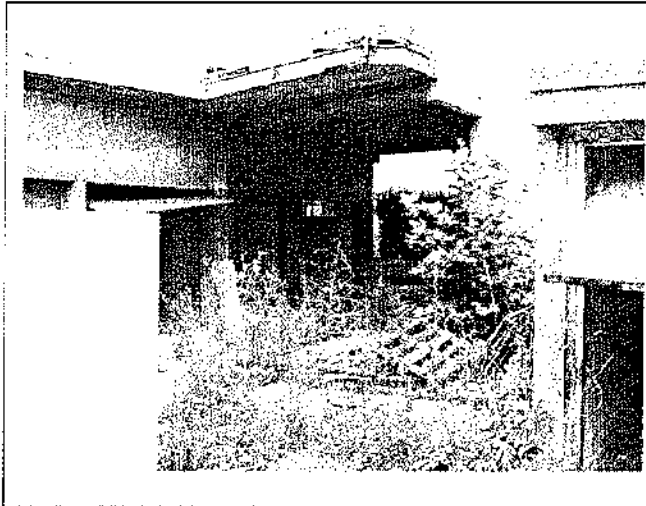
FOTO 3 – vista dall'argine del fiume Piave (sud)

Foto varie

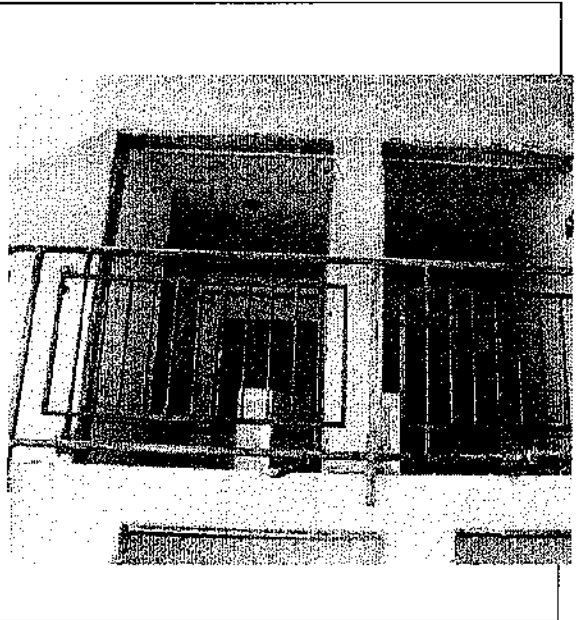
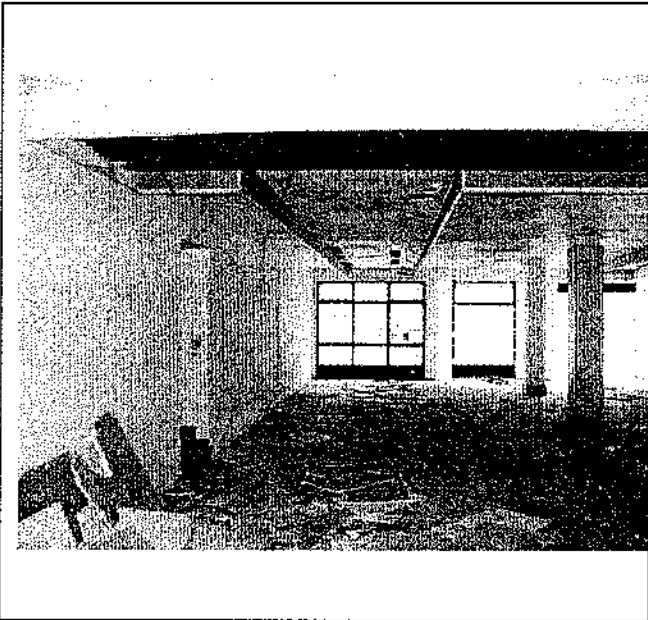
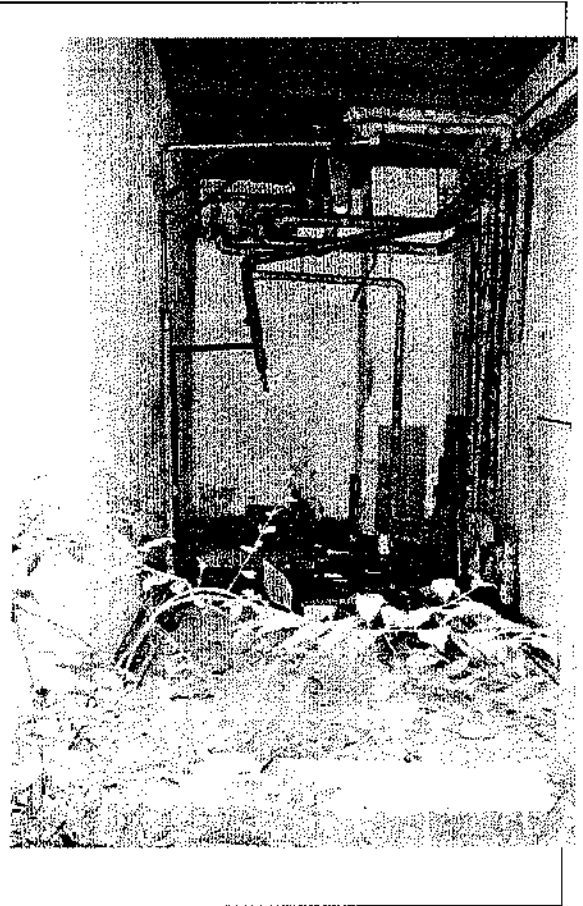
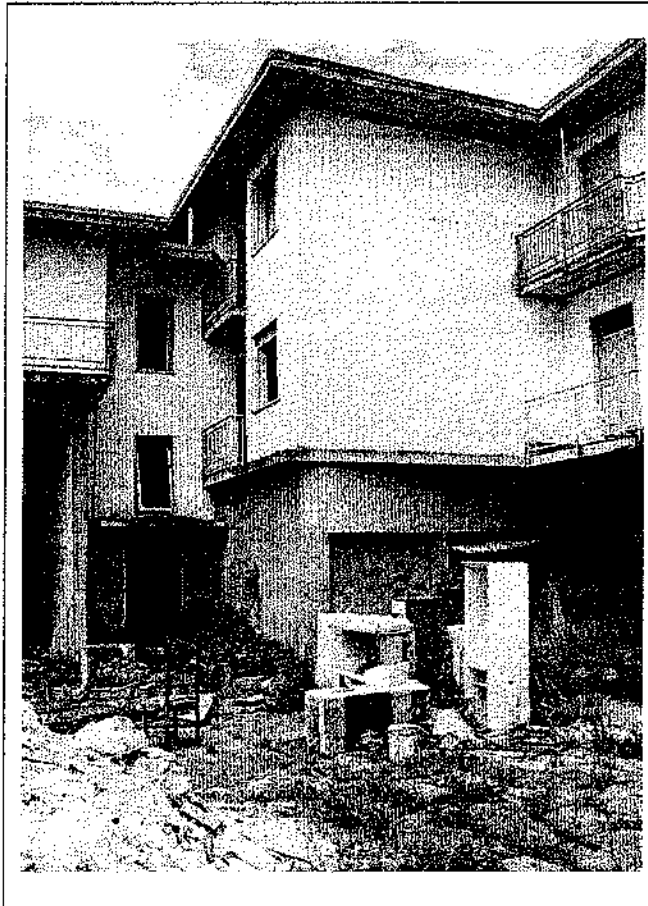


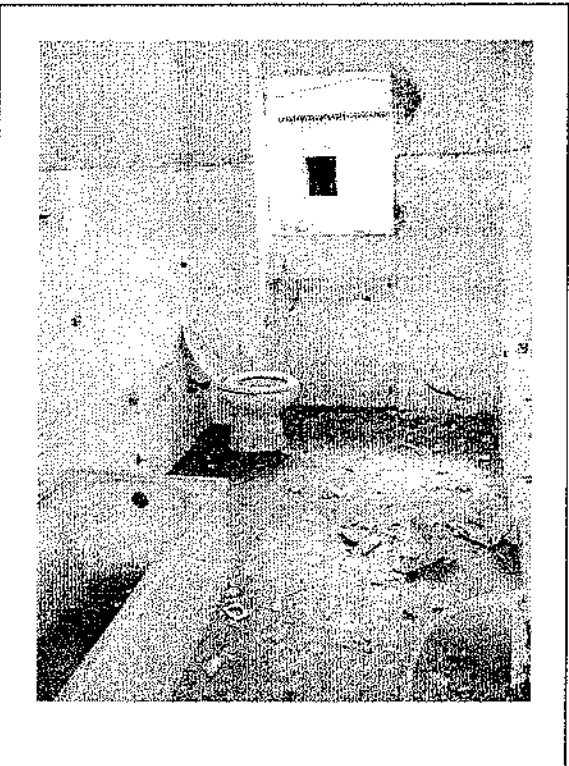
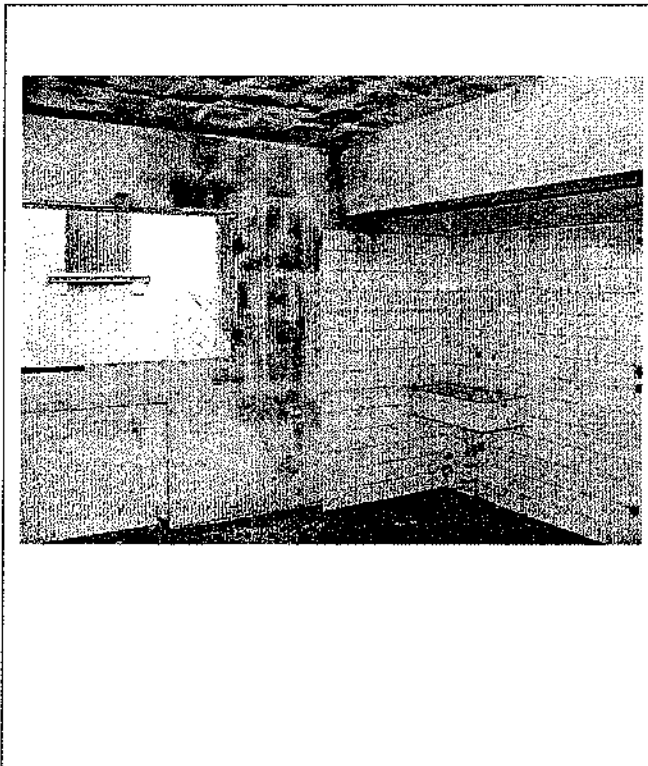
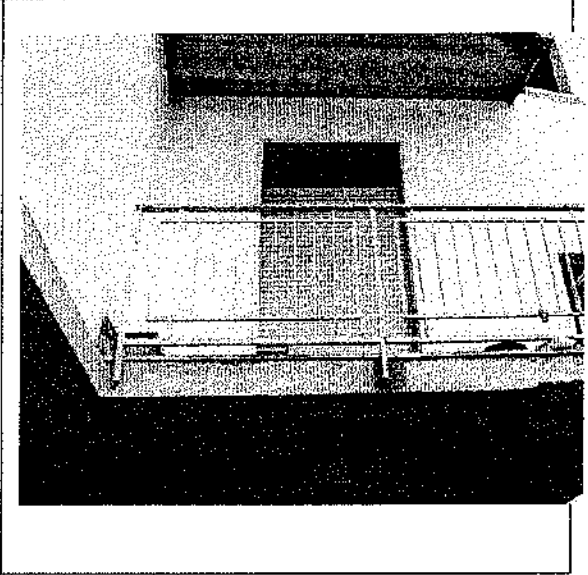
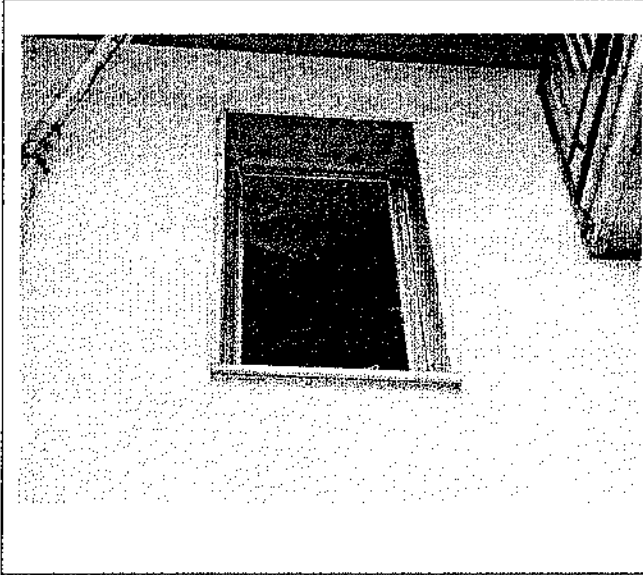












**LOTTO 4**

**ALLOGGIO CON GARAGE E SCOPERTO**

**ESCLUSIVO (UNITA' 1)**

ERACLEA (VE)

Via Livenzuola

Fg. 58 mapp. 1007 sub. 145-101



FOTO 1 -- portico d'ingresso

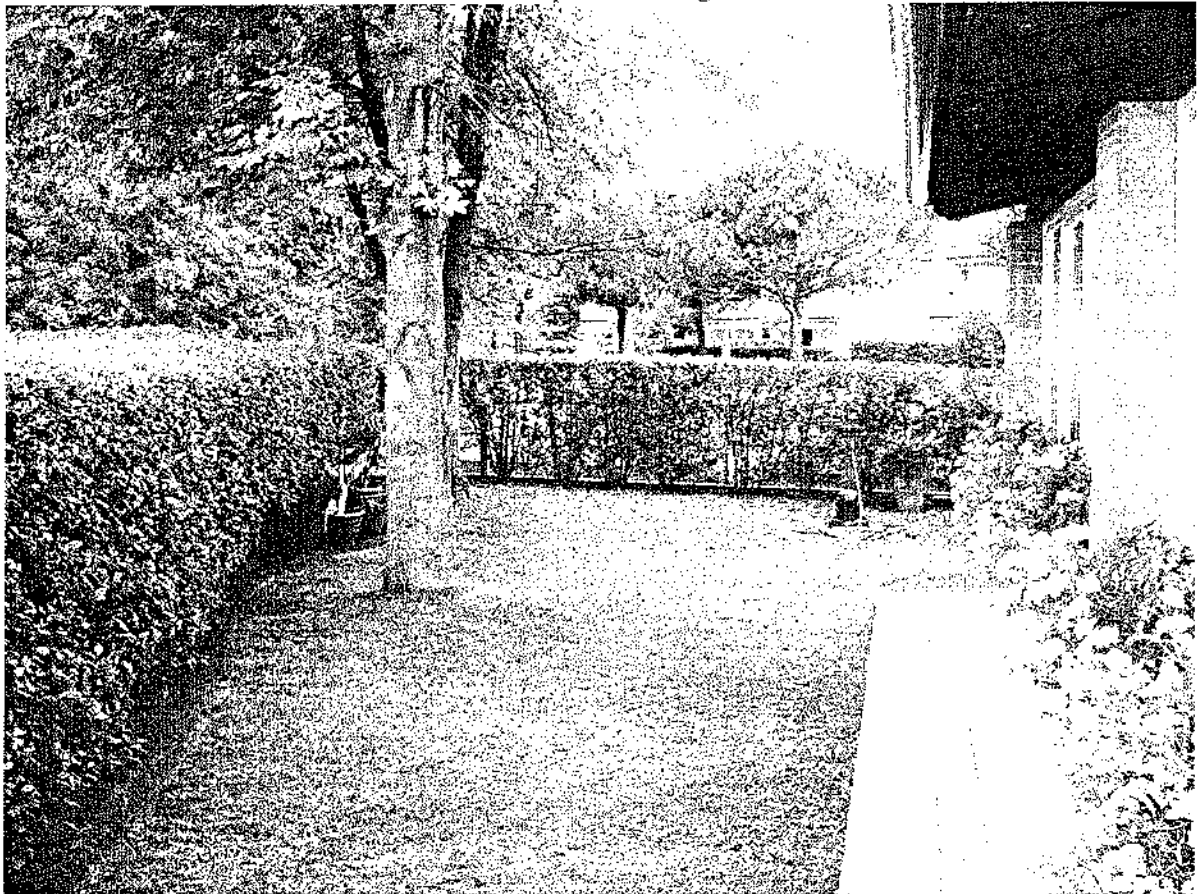


FOTO 2 -- scoperto esclusivo

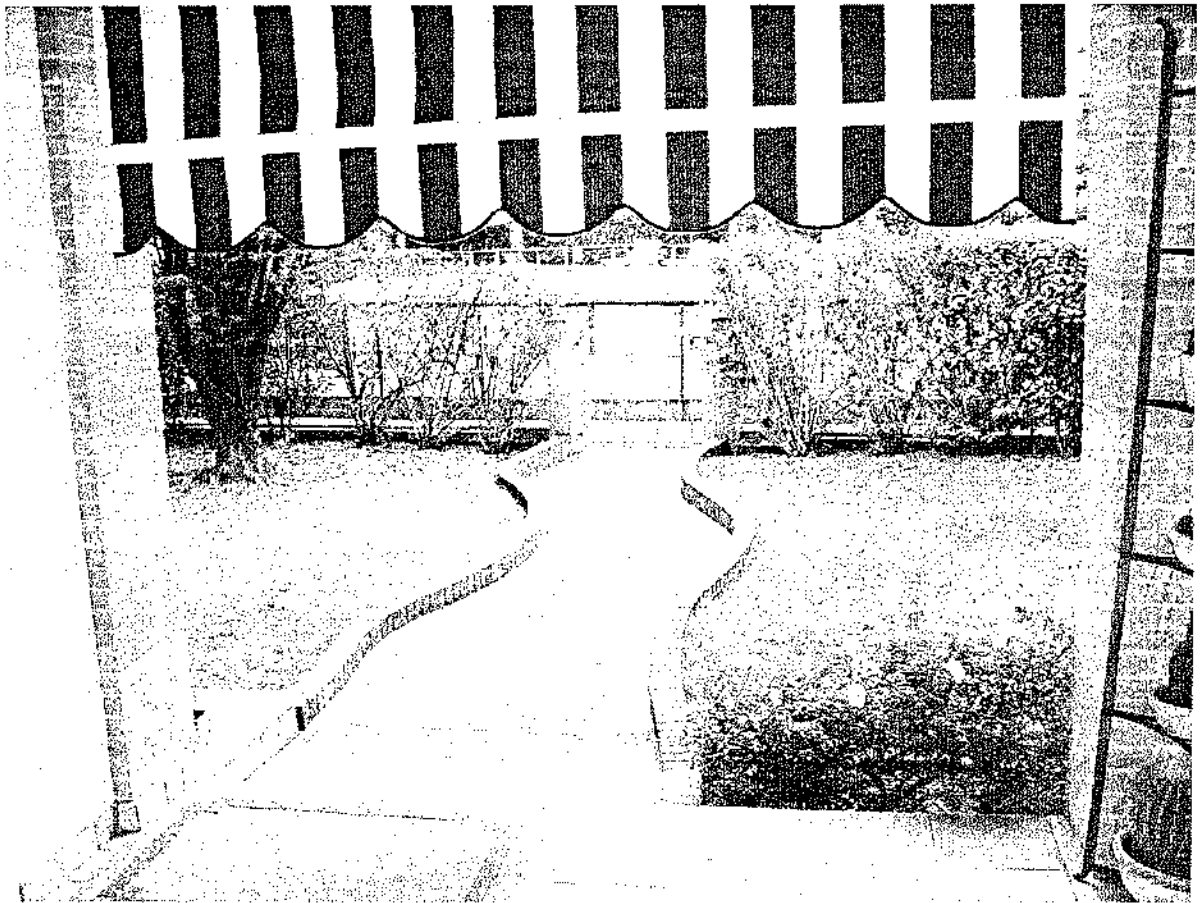


FOTO 3 – ingresso

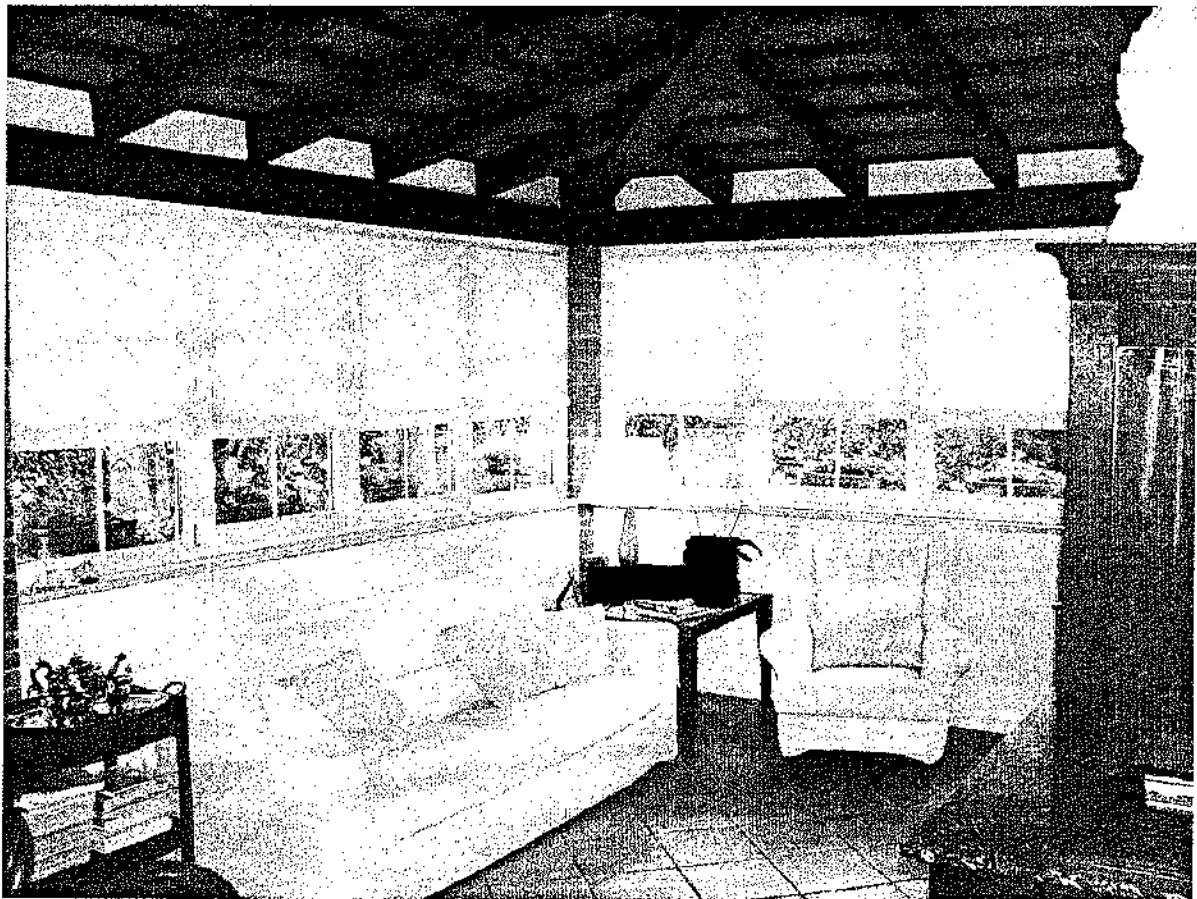


FOTO 4 – soggiorno



FOTO 5 – ingresso/disimpegno

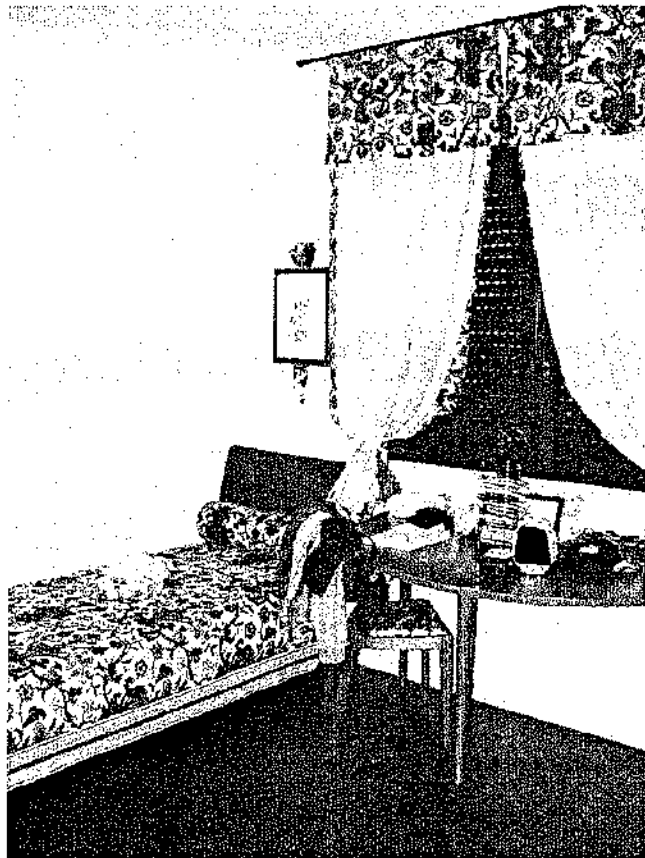


FOTO 6 – camera





FOTO 7 – bagno

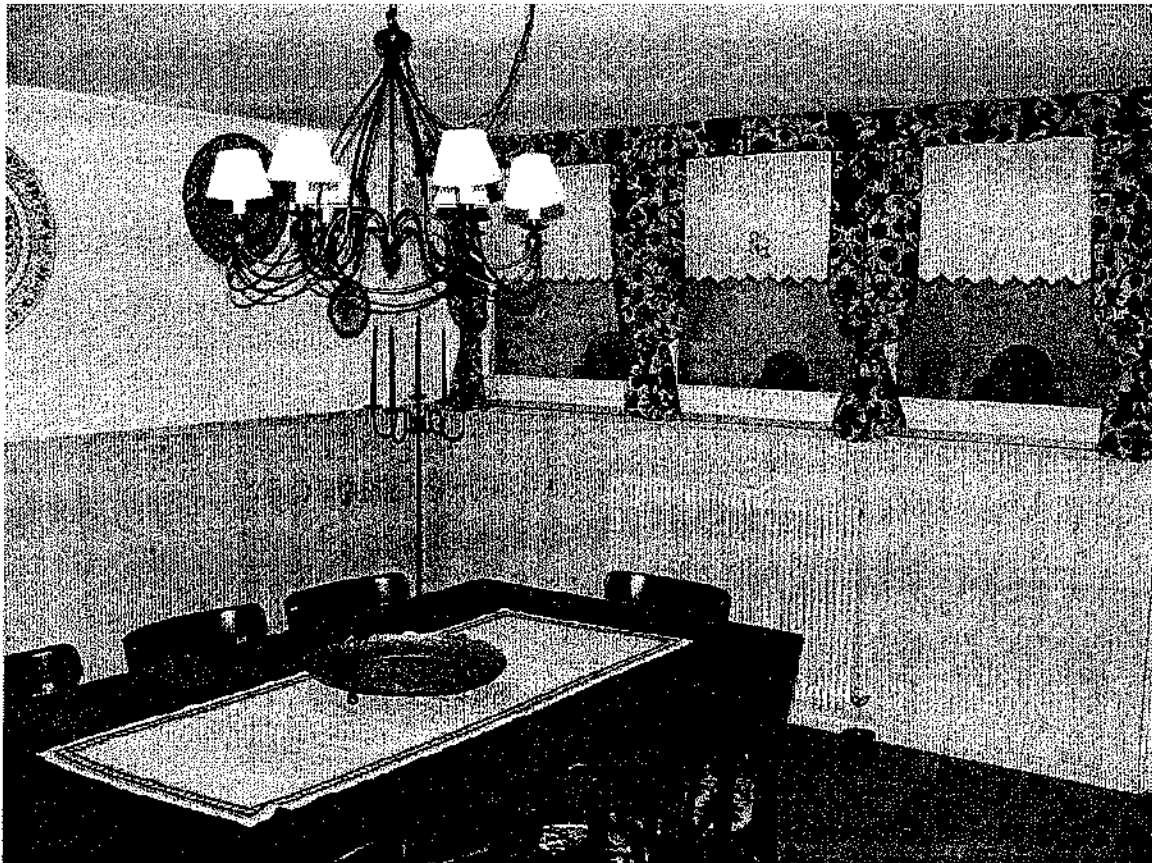


FOTO 8 – magazzino piano interrato

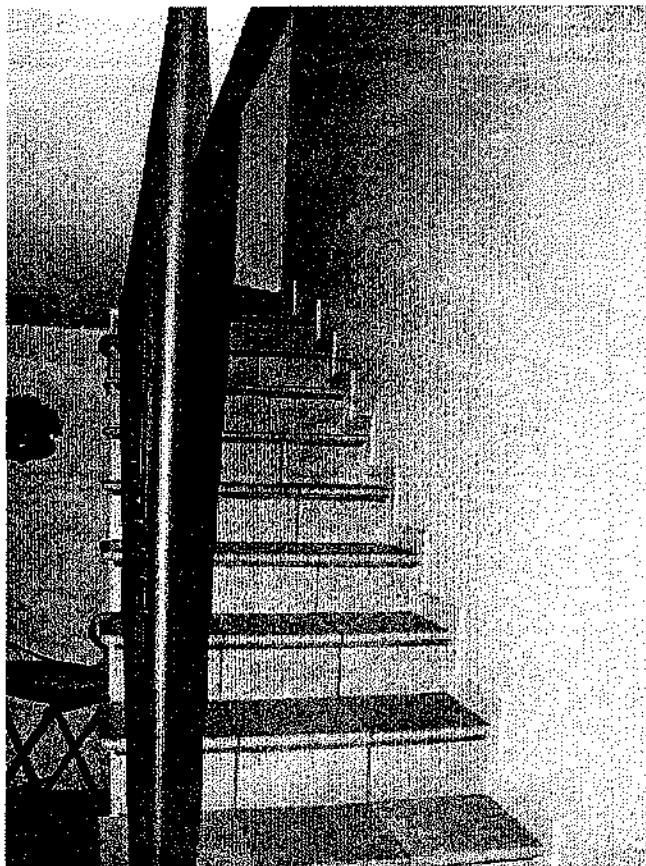


FOTO 9 – scala di accesso piano interrato

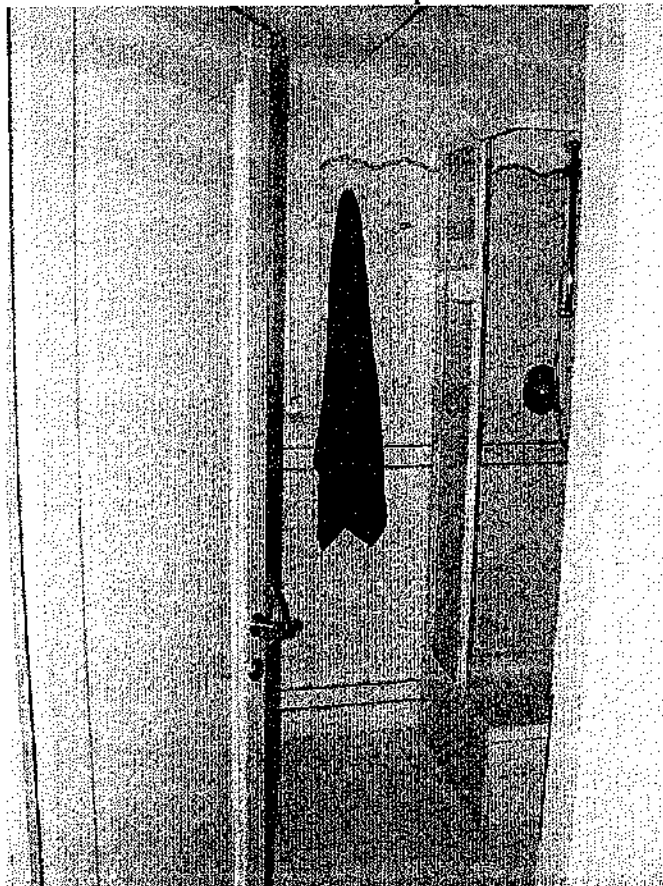


FOTO 10 – wc interrato



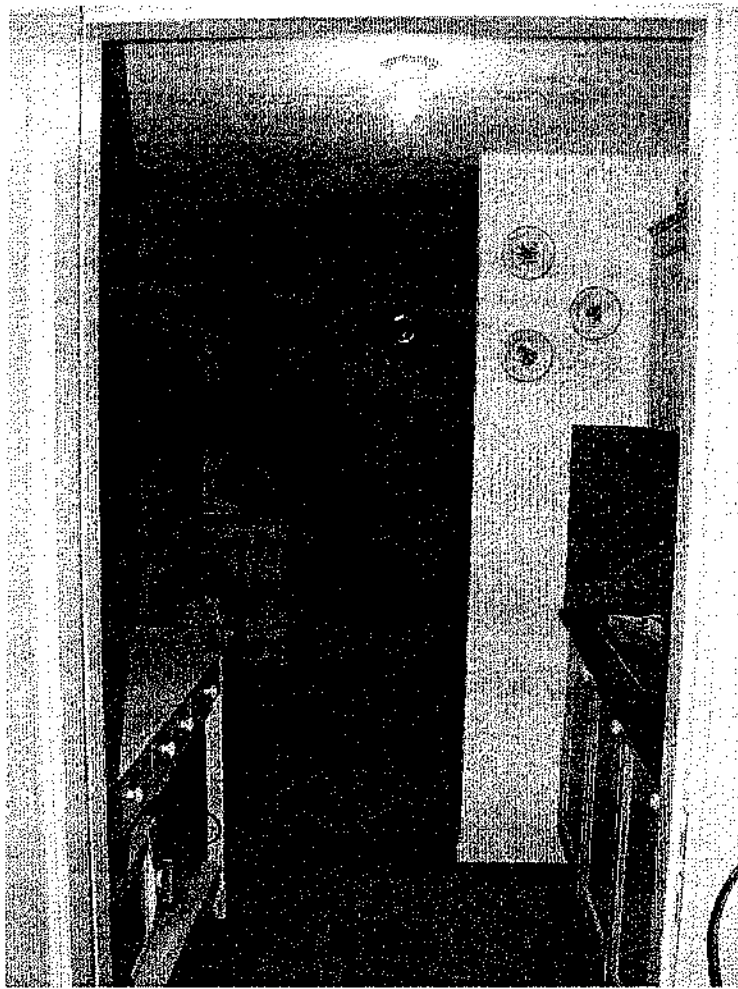


FOTO 11 – piano interrato



FOTO 12 – accesso carraio comune

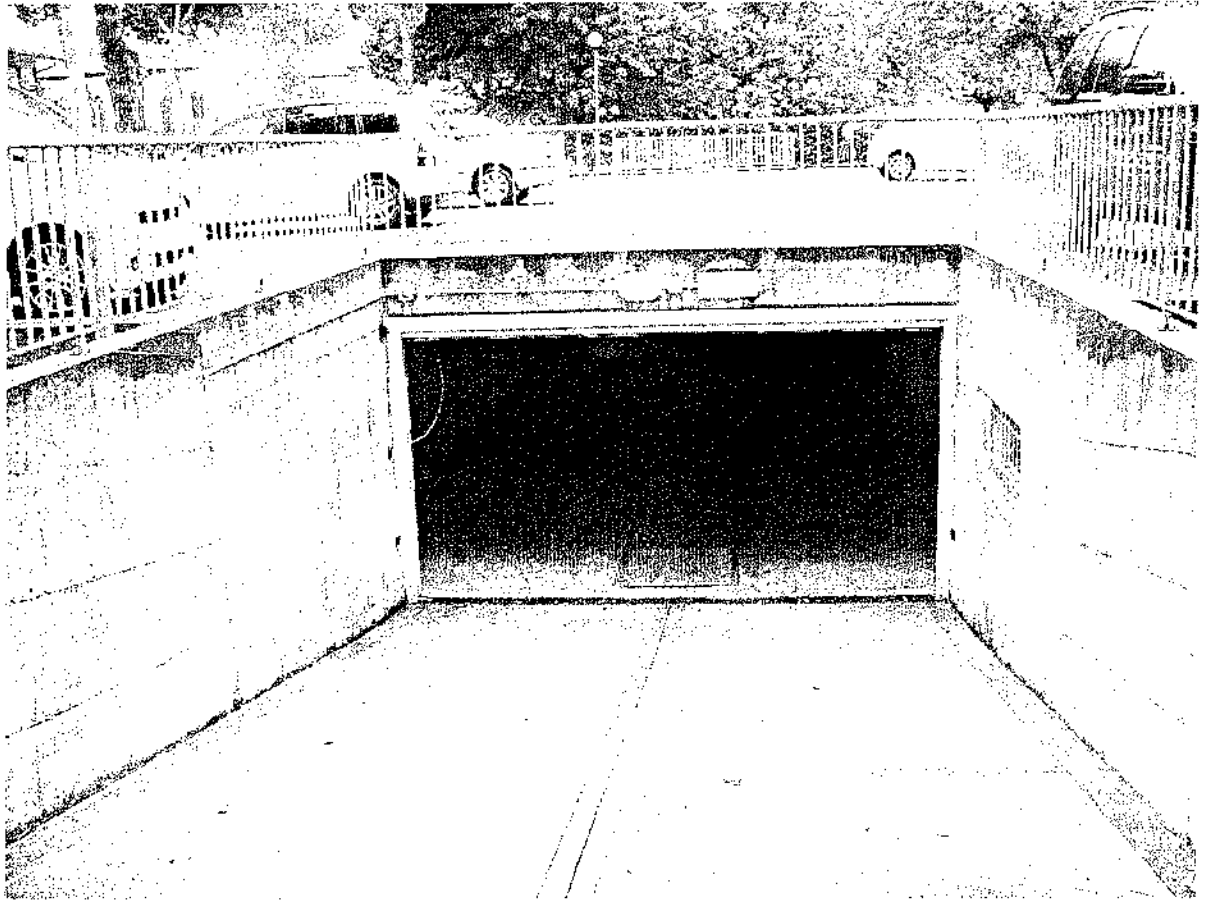


FOTO 13 – accesso piano interrato

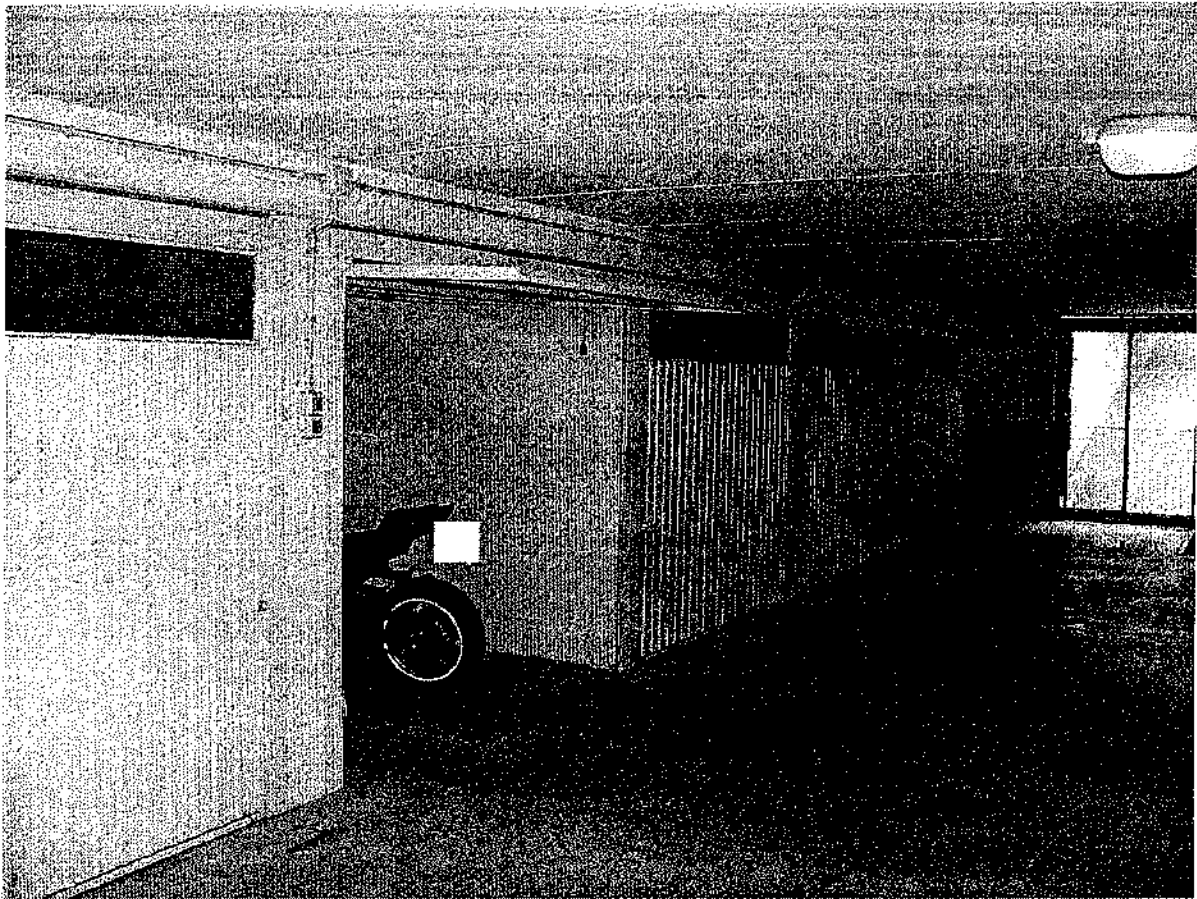


FOTO 14 – garage in oggetto



FOTO 15 – garage in oggetto

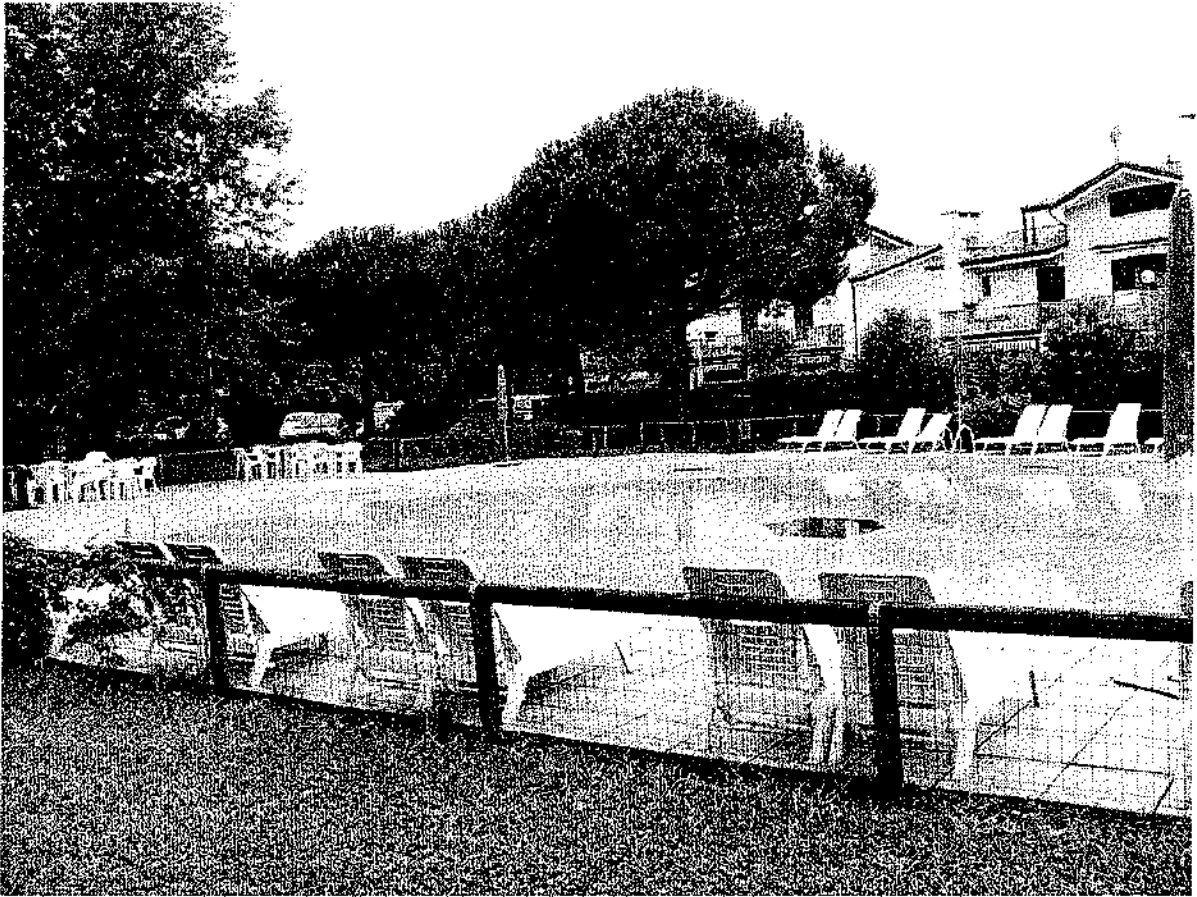


FOTO 16 – vista piscina condominiale

**LOTTO 5**  
**ALLOGGIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO**

**(UNITA' 2)**

ERACLEA (VE)

Via Livenzuola

Fg. 58 mapp. 1007 sub. 108



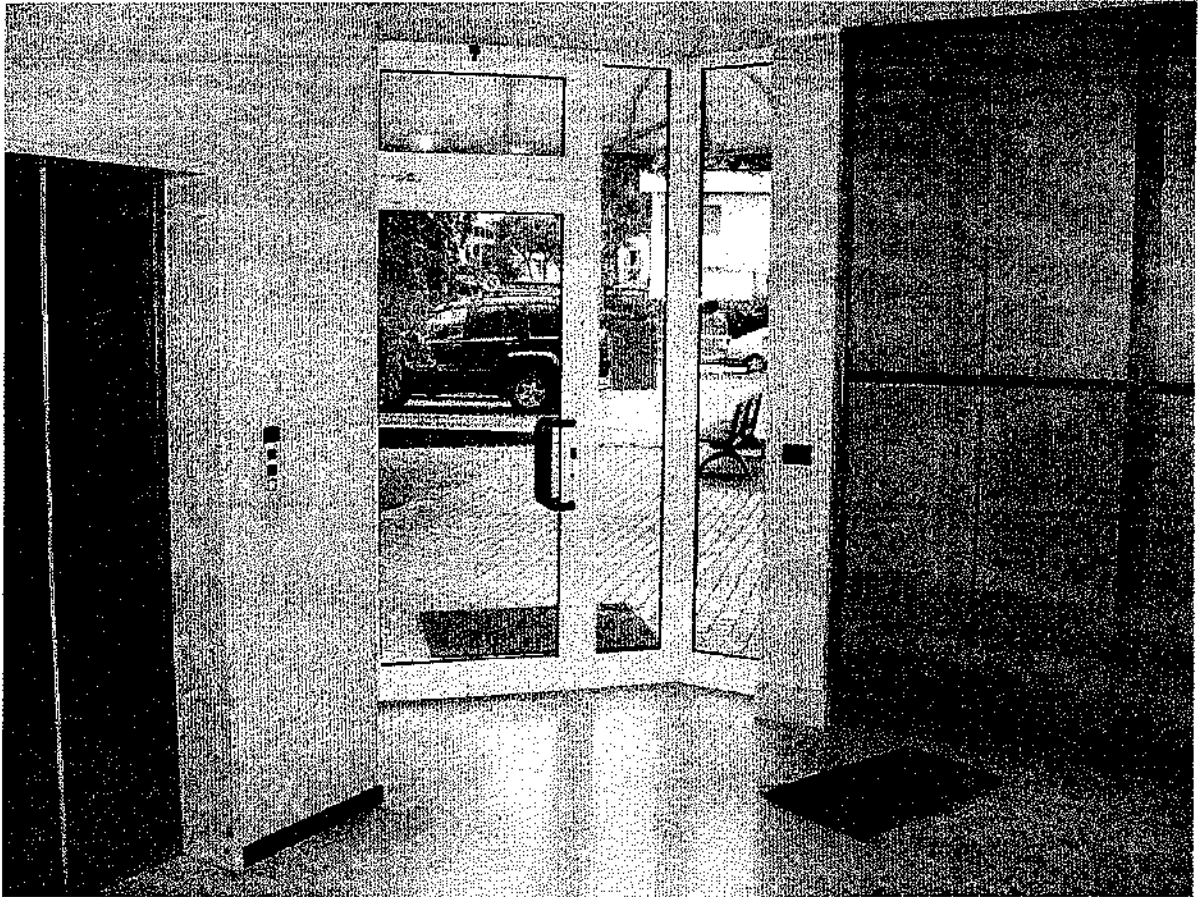


FOTO 1 – ingresso condominiale

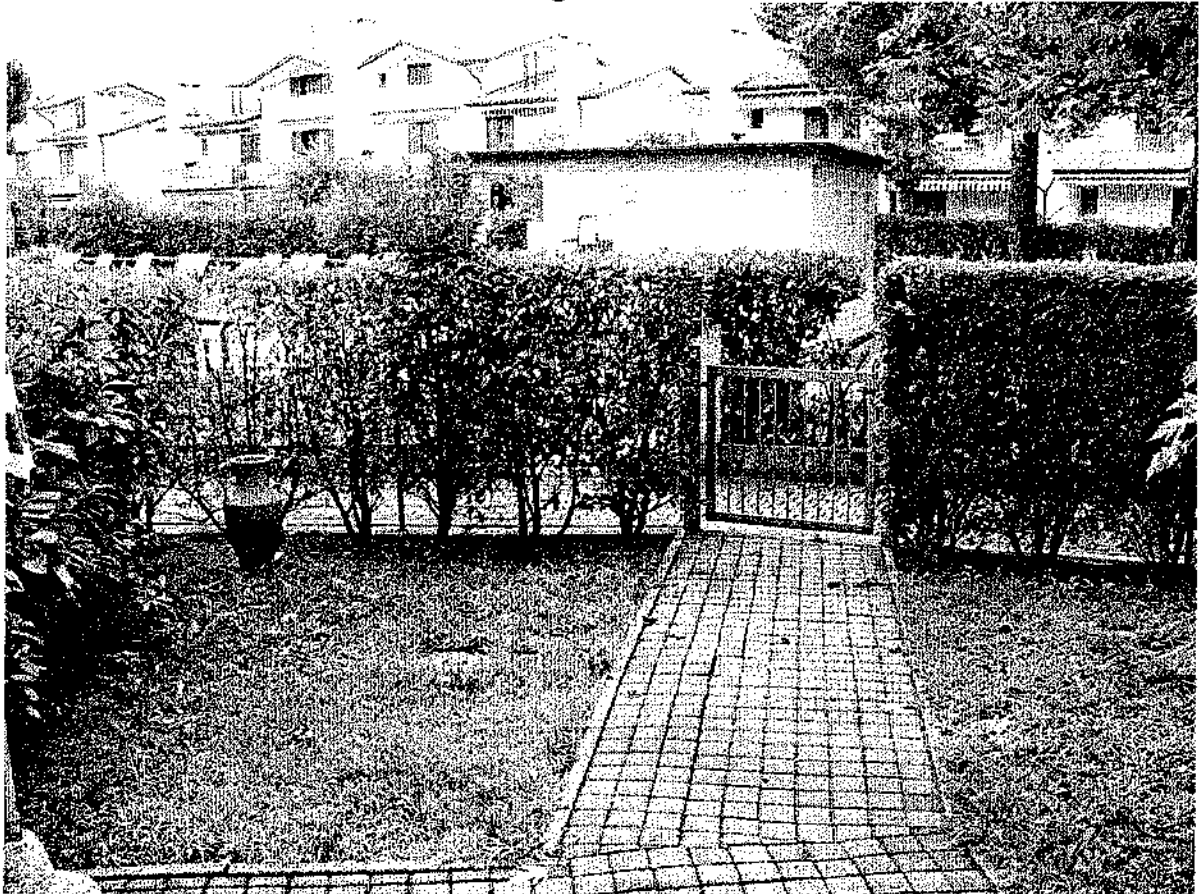


FOTO 2 – ingresso da vialetto condominiale

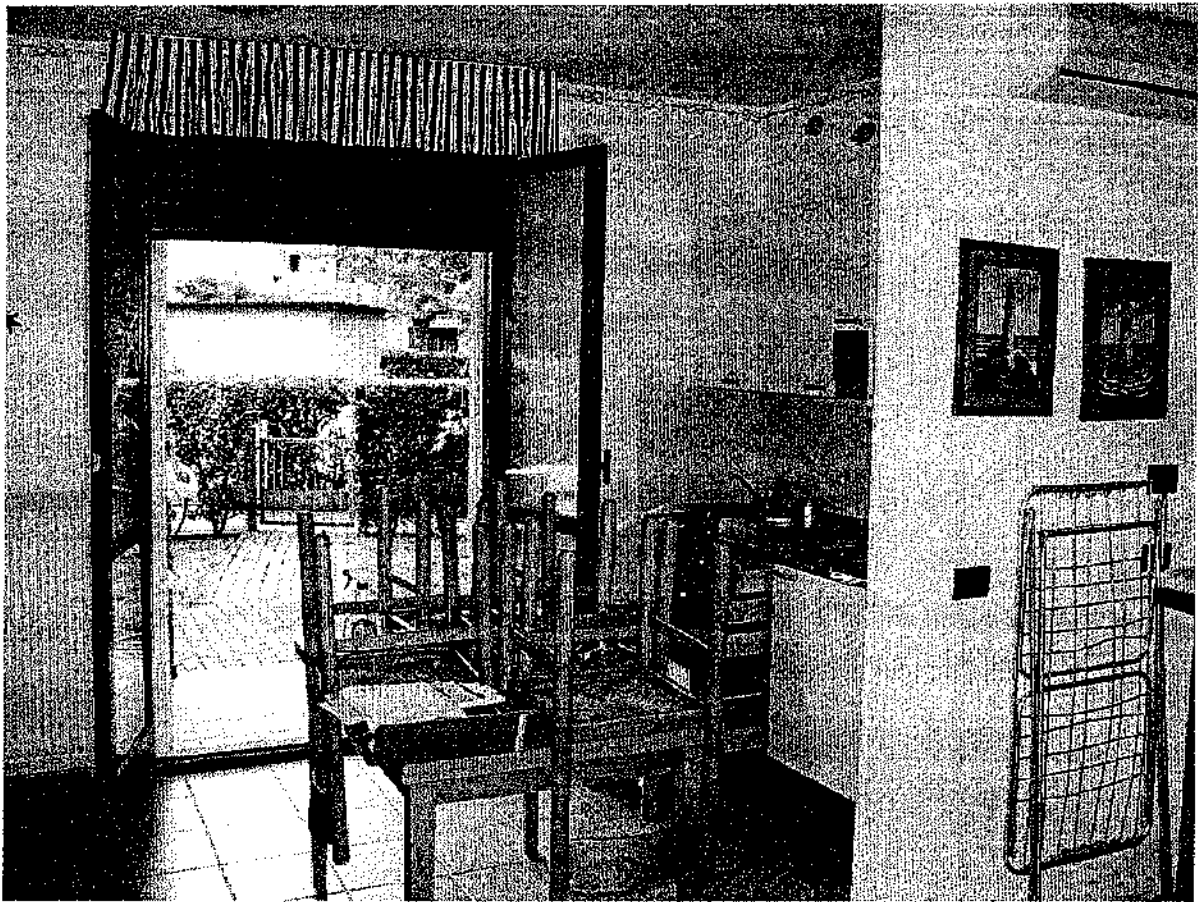


FOTO 3 – soggiorno/pranzo



FOTO 4 – ingresso/soggiorno

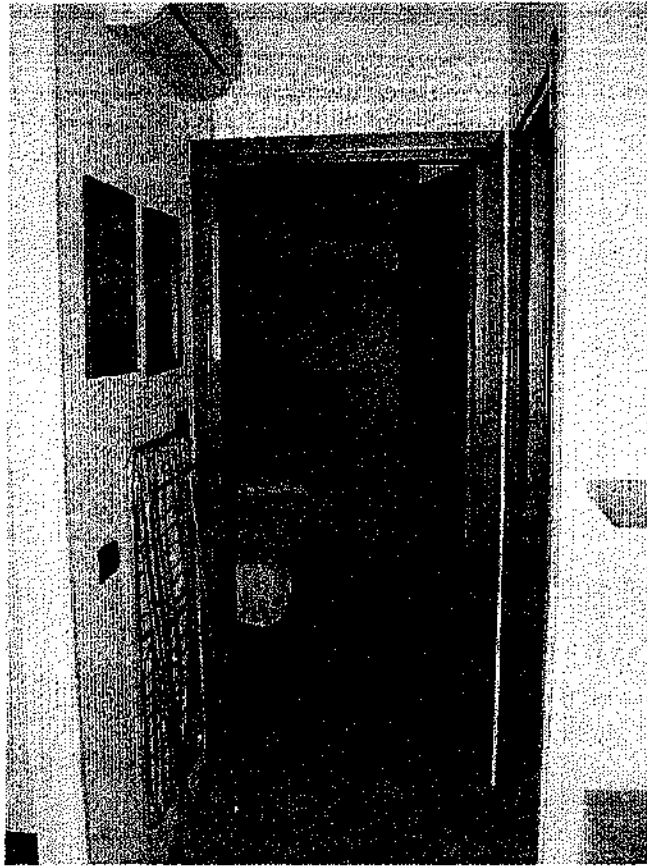


FOTO 5-- disimpegno

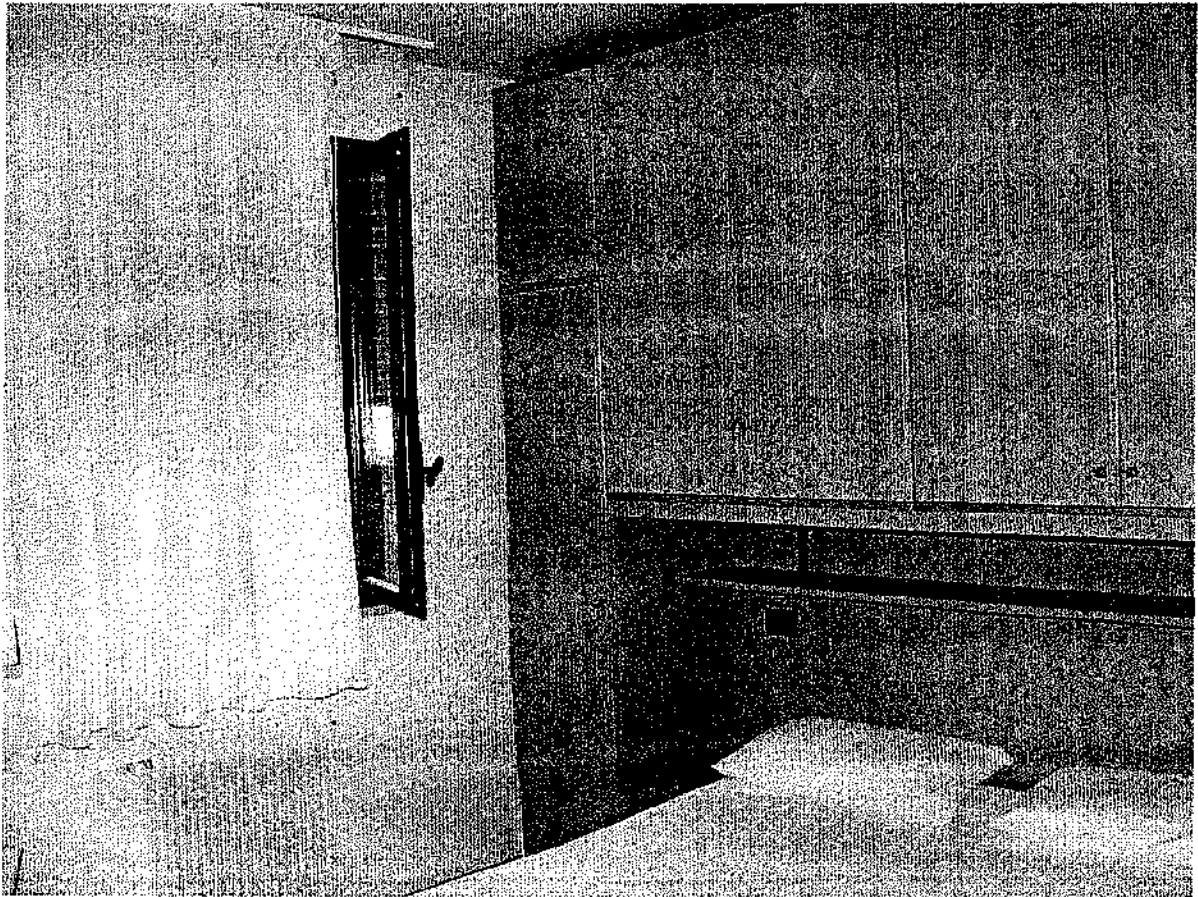


FOTO 6 - camera





FOTO 7 – bagno



FOTO 8 – terrazza / ingresso da vialetto condominiale

**LOTTO 6**

**ALLOGGIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO**

**(UNITA' 4)**

ERACLEA (VE)

Via Livenzuola

Fg. 58 mapp. 1007 sub. 110

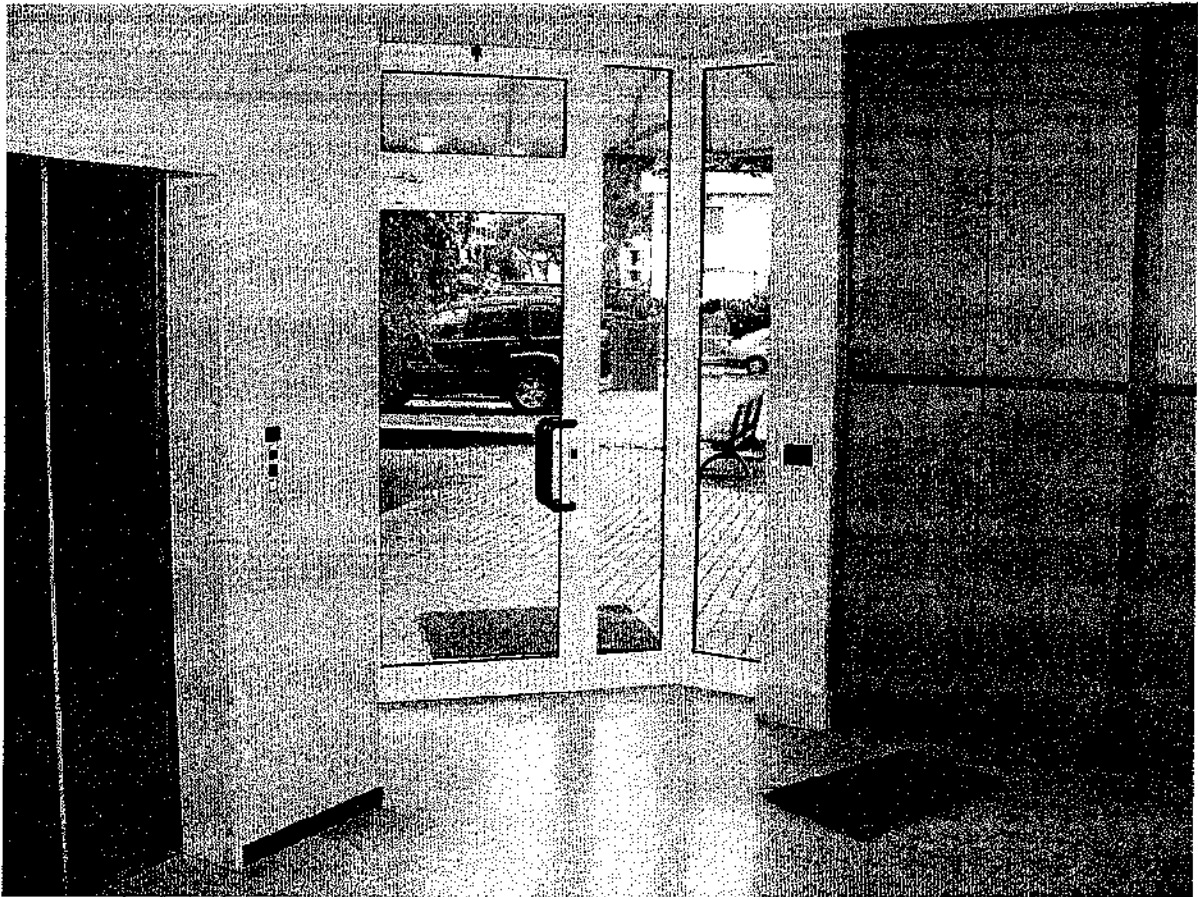


FOTO 1 – ingresso condominiale



FOTO 2 – ingresso da vialetto condominiale



FOTO 3 – scoperto esclusivo

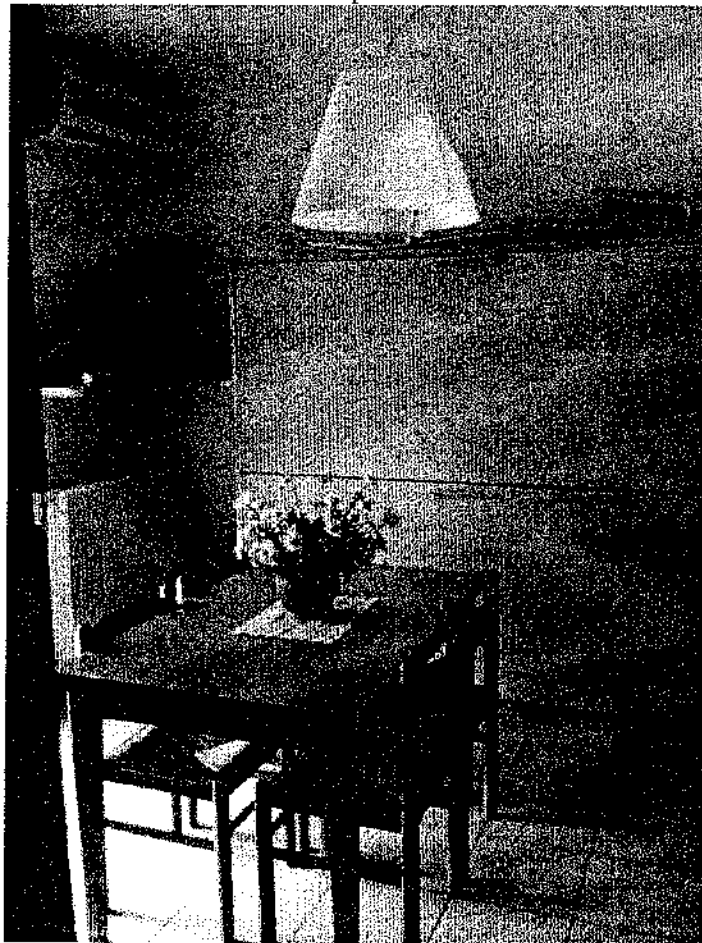


FOTO 4 – soggiorno

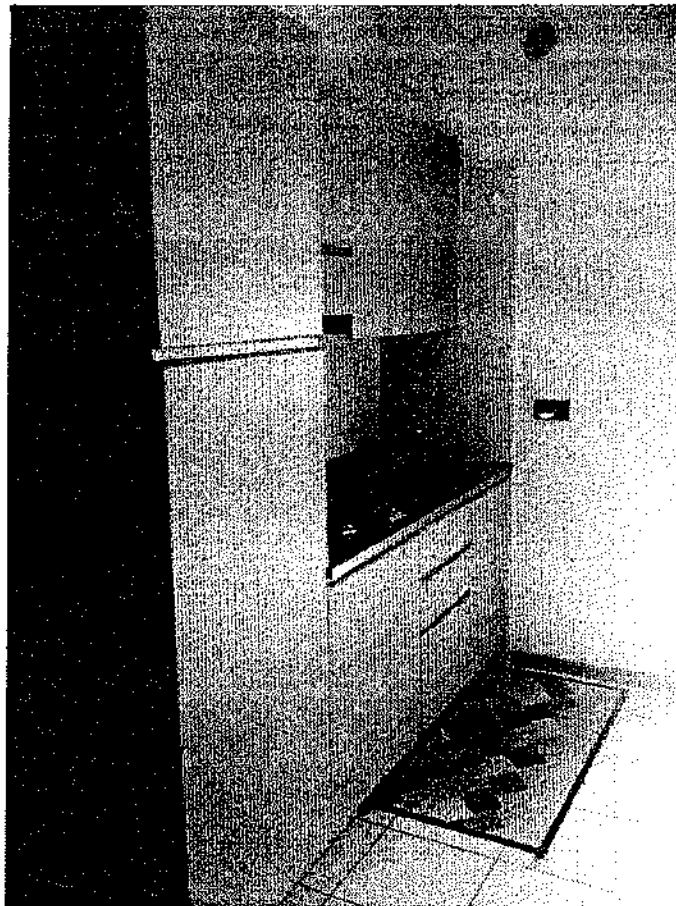


FOTO 5 – angolo cottura

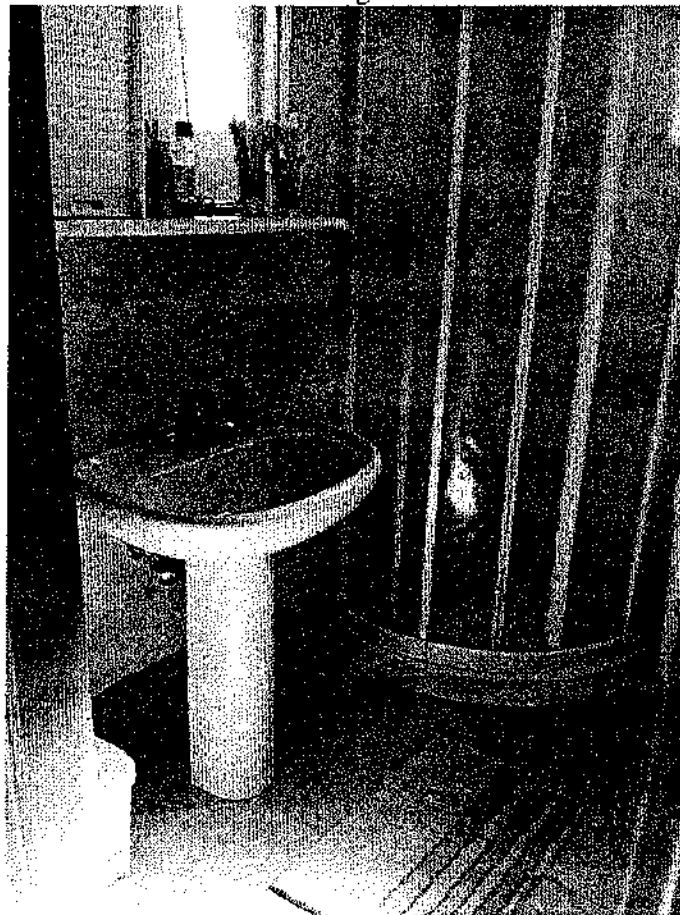


FOTO 6 – bagno





FOTO 7 - disimpegno

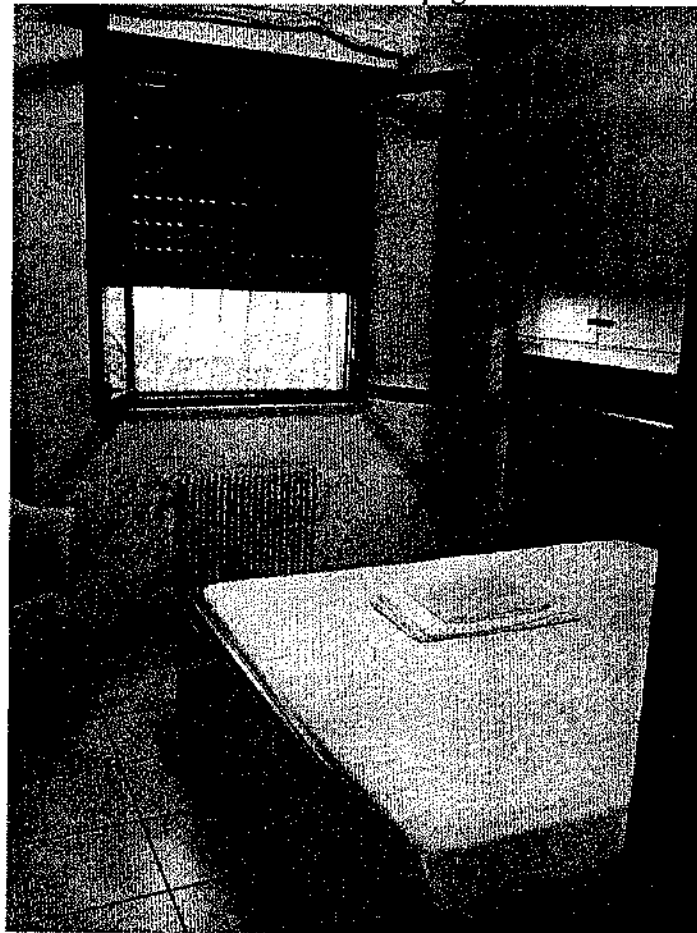


FOTO 8 - camera

**LOTTO 7**

**ALLOGGIO PIANO PRIMO**

**(UNITA' 7)**

ERACLEA (VE)

Via Livenzuola

Fg. 58 mapp. 1007 sub. 113

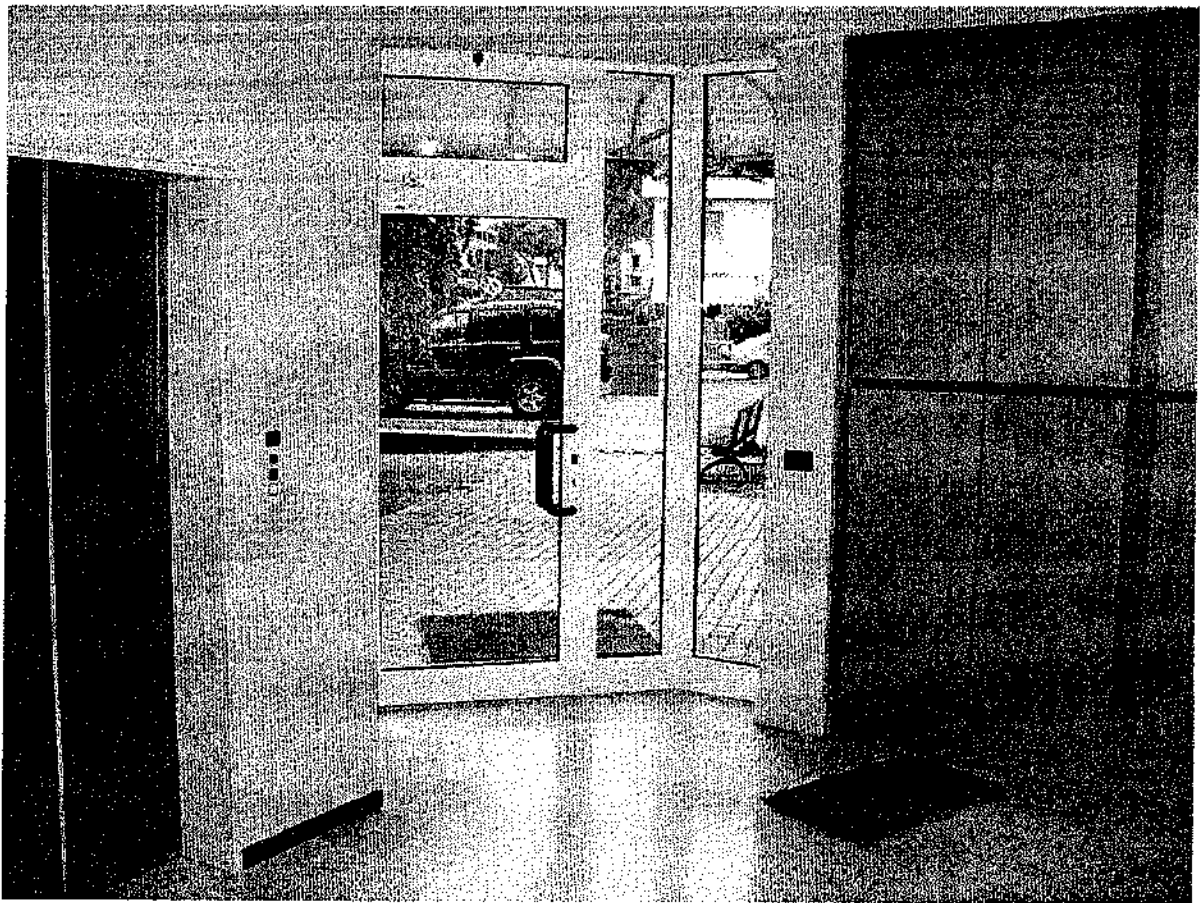


FOTO 1 – ingresso condominiale piano terra

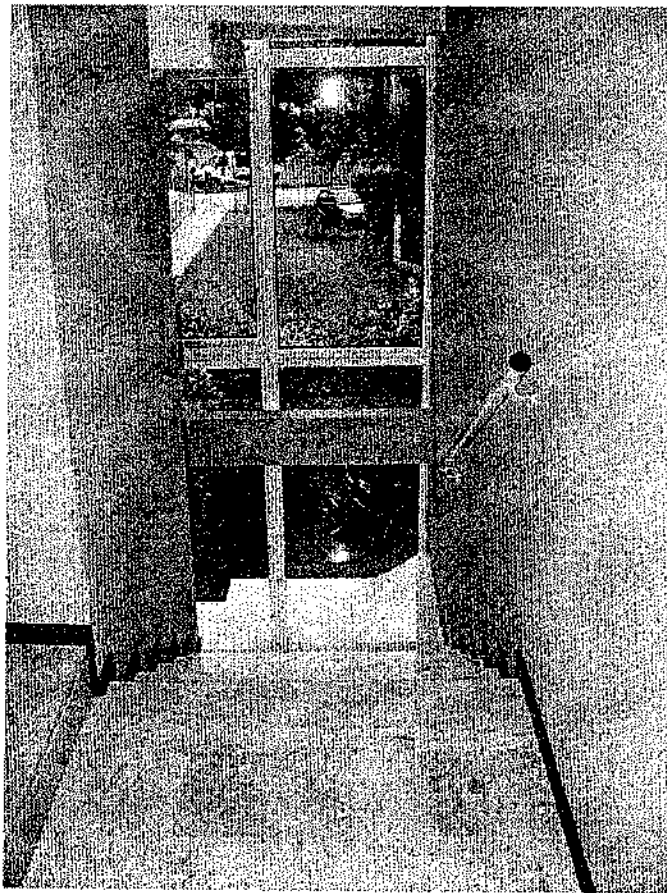


FOTO 2 – scala condominiale di accesso al piano primo



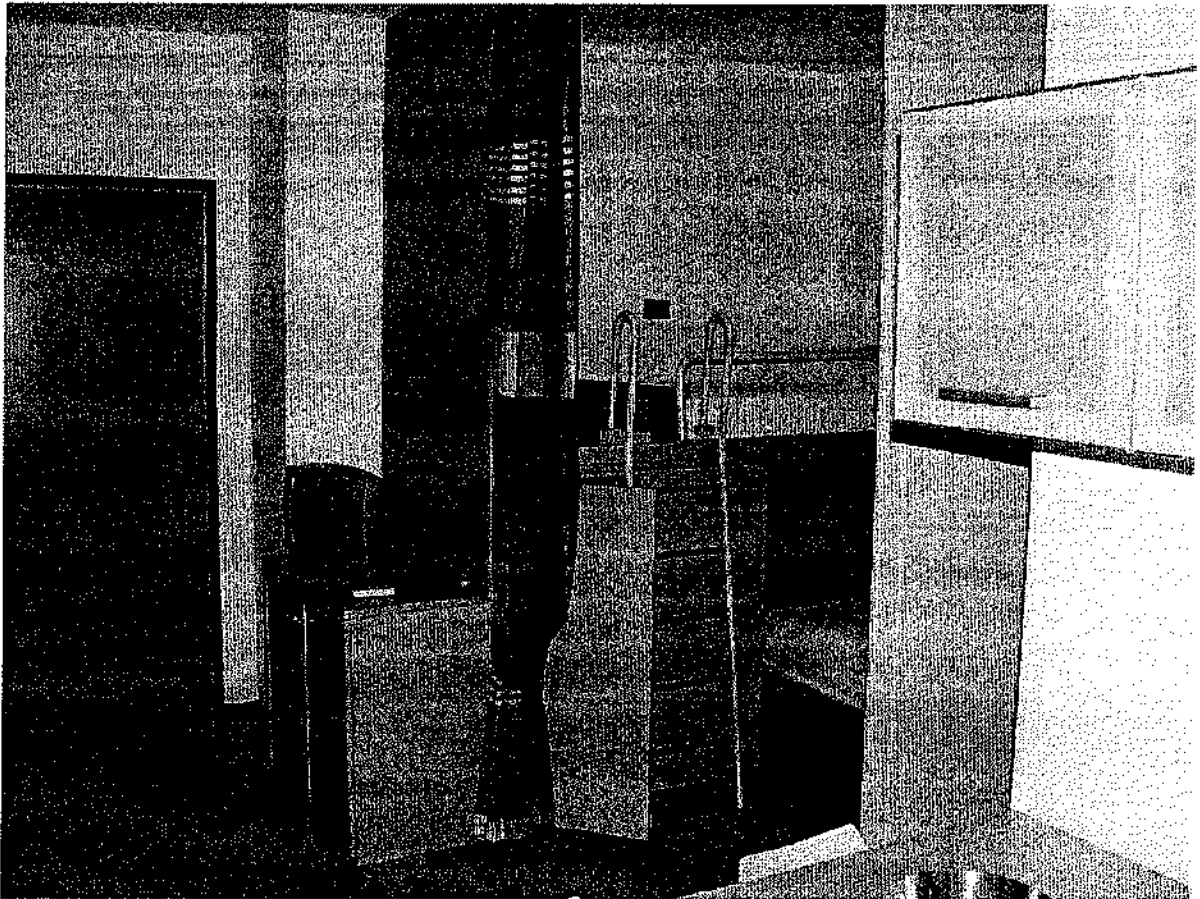


FOTO 3 – ingresso/soggiorno



FOTO 4 – soggiorno/pranzo

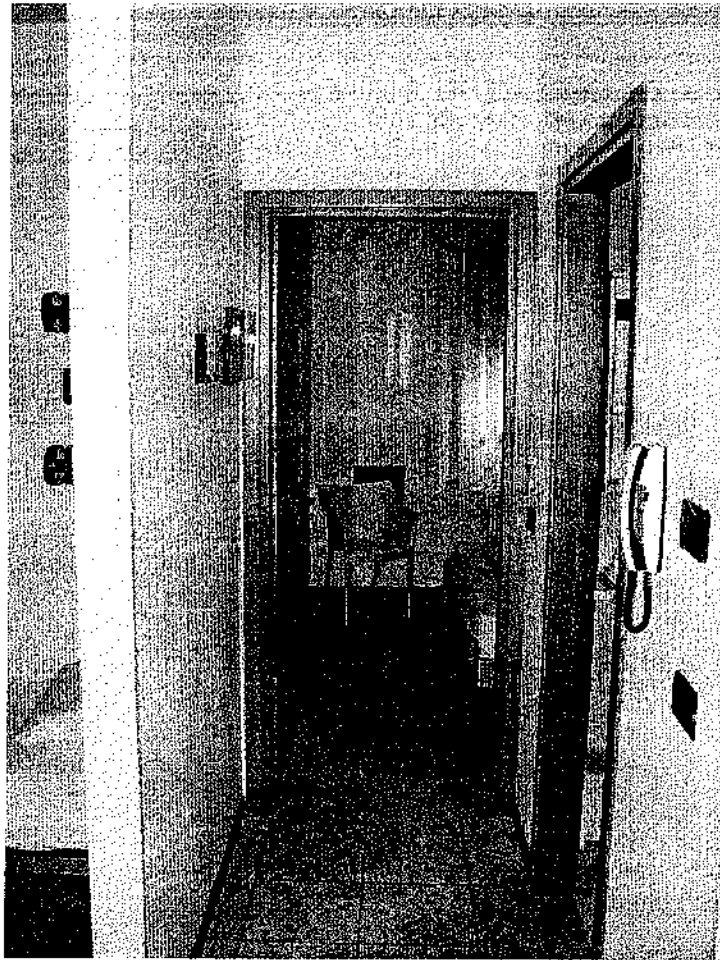


FOTO 5 – disimpegno

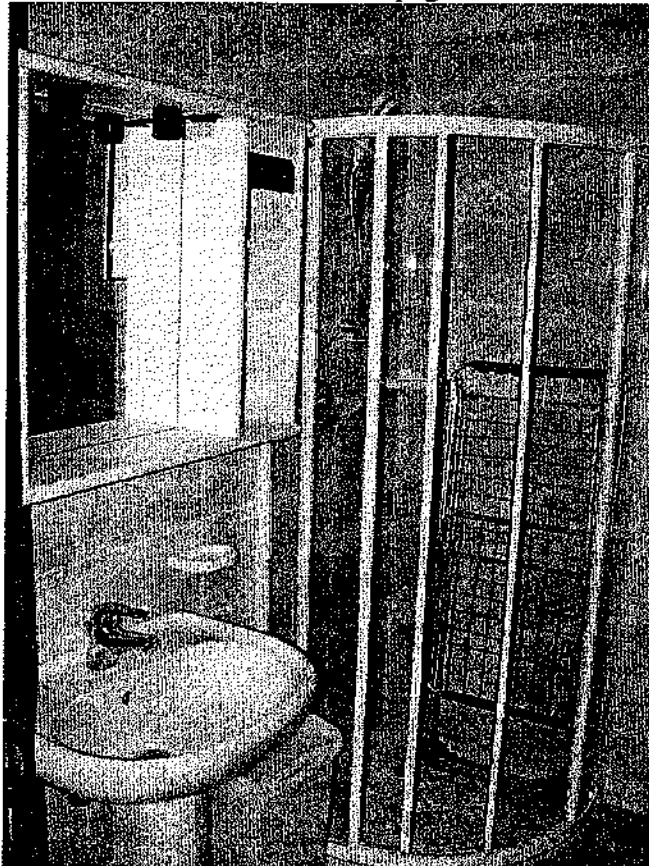


FOTO 6 – bagno

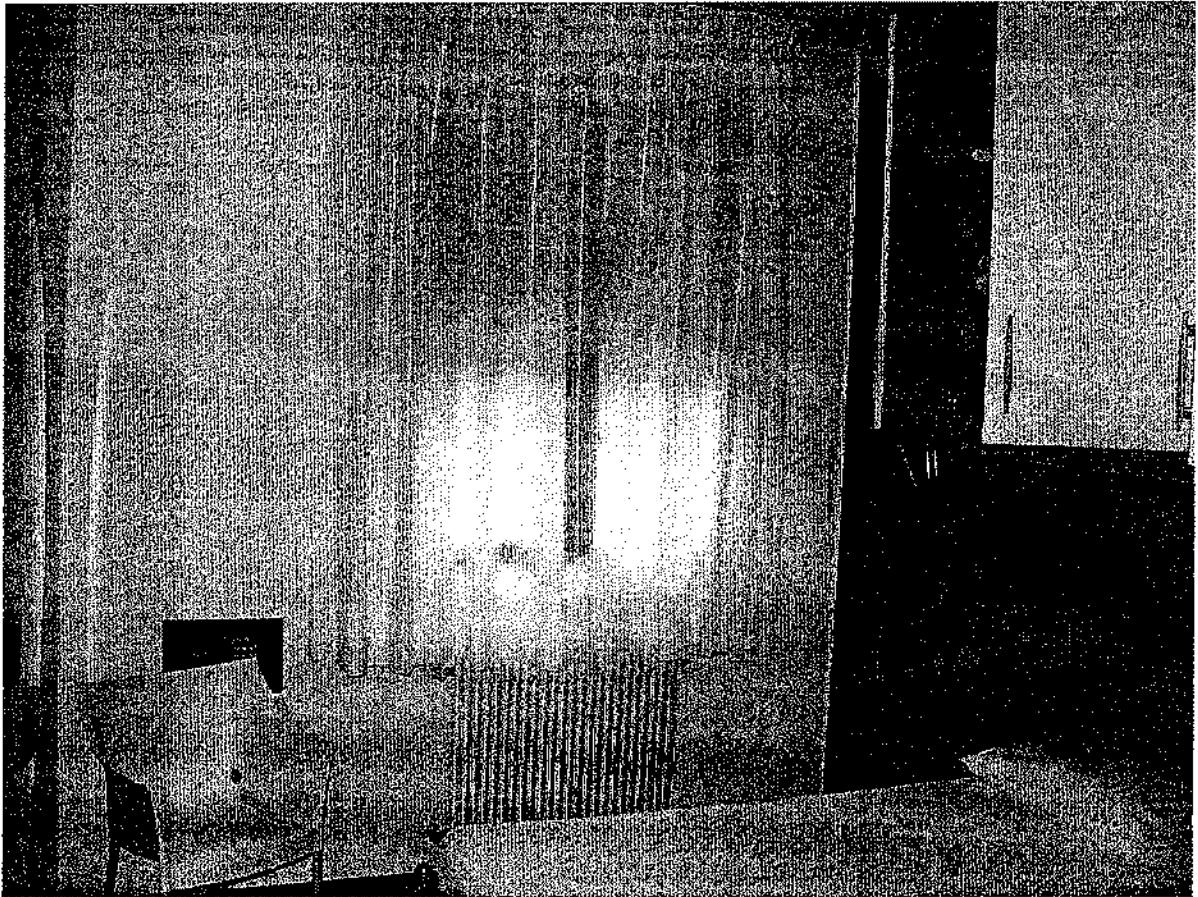


FOTO 7 – camera



FOTO 8 – terrazzo

**LOTTO 8**  
**ALLOGGIO PIANO SECONDO**  
**(UNITA' 11)**  
ERACLEA (VE)  
Via Livenzuola  
Fg. 58 mapp. 1007 sub. 117



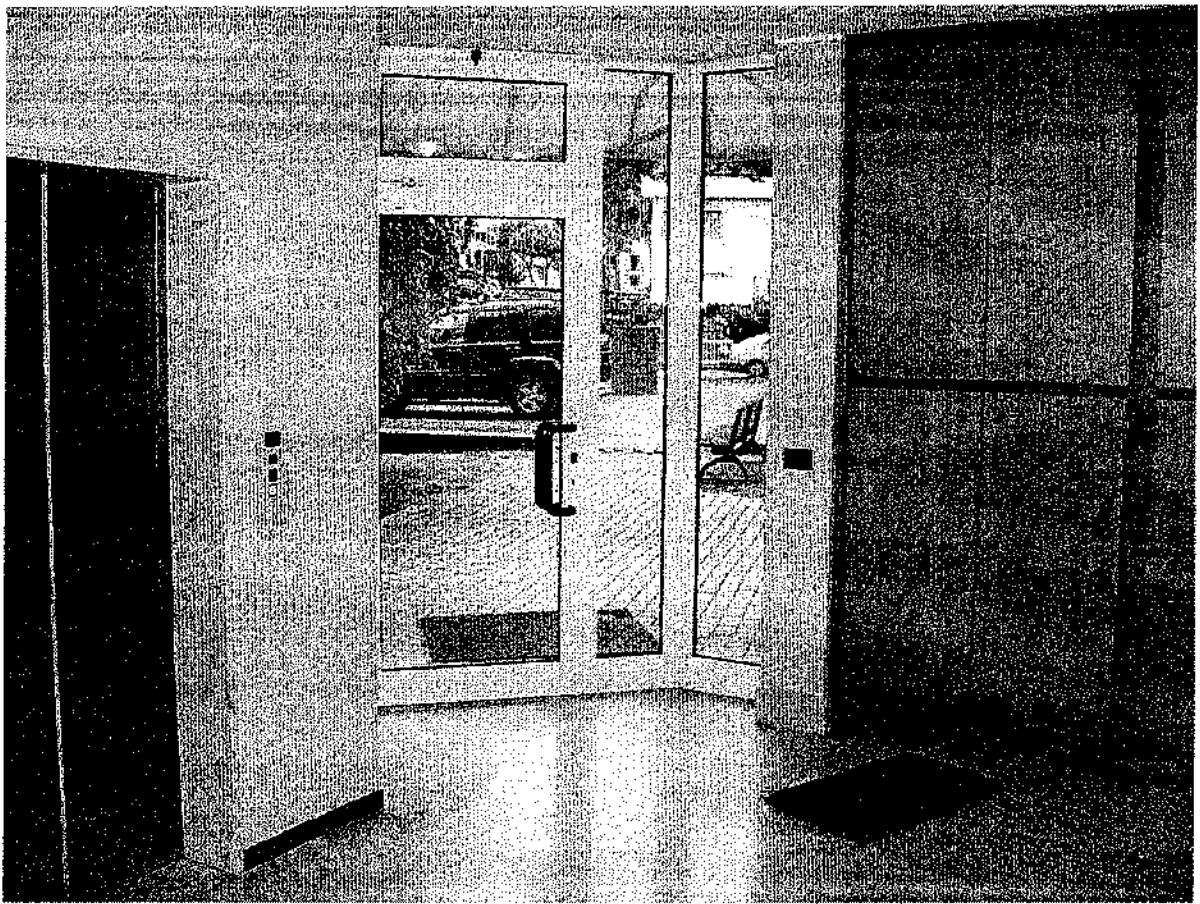


FOTO 1 – ingresso condominiale piano terra

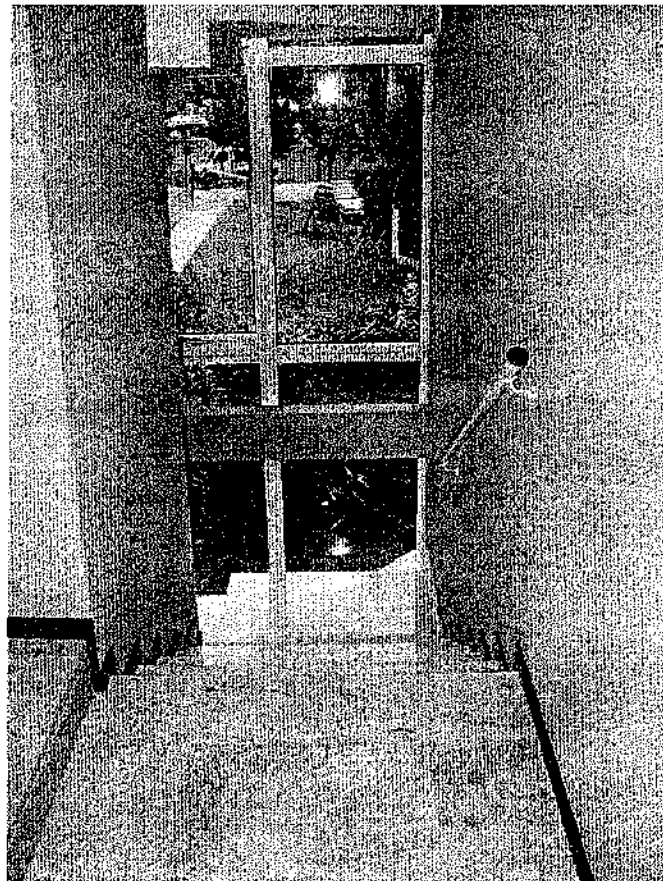


FOTO 2 – scala condominiale di accesso piano primo

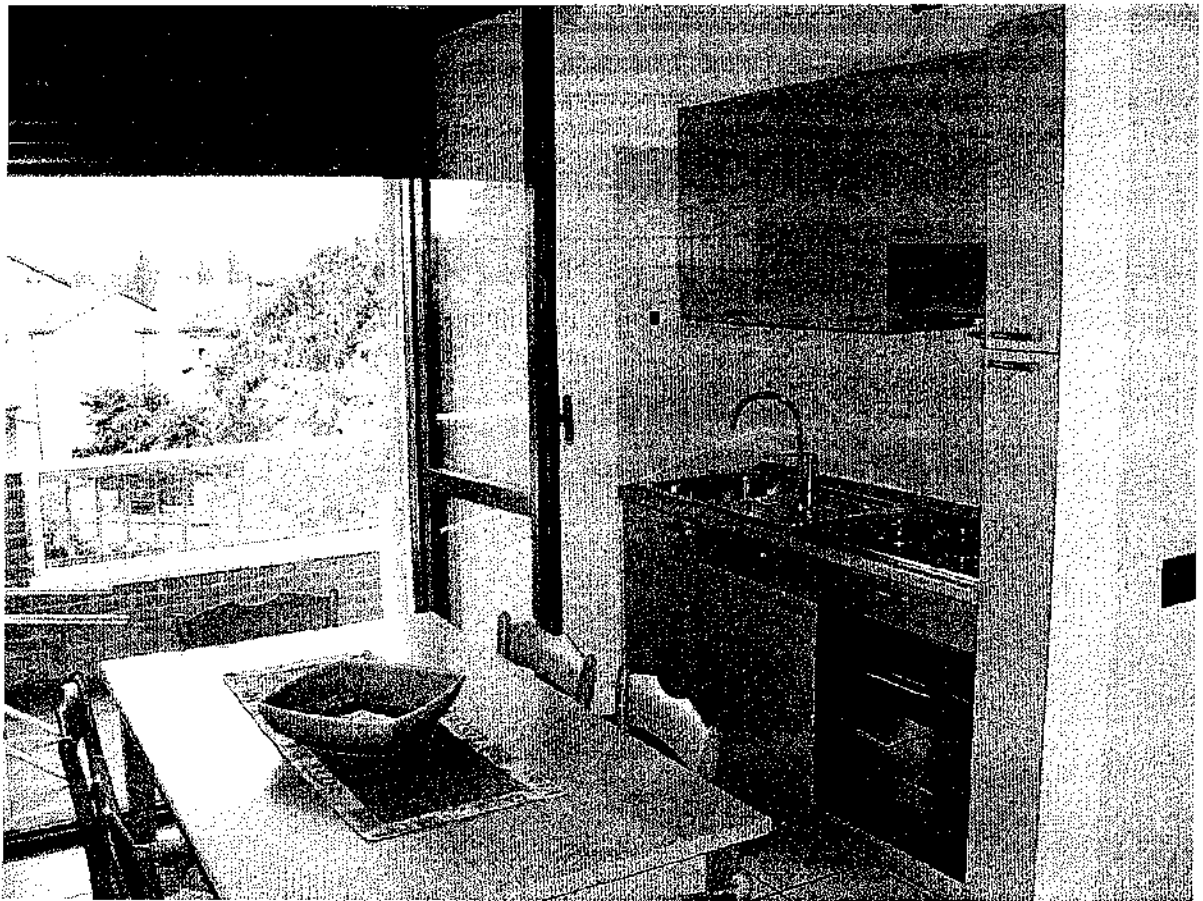


FOTO 3 – soggiorno/pranzo



FOTO 4 – bagno

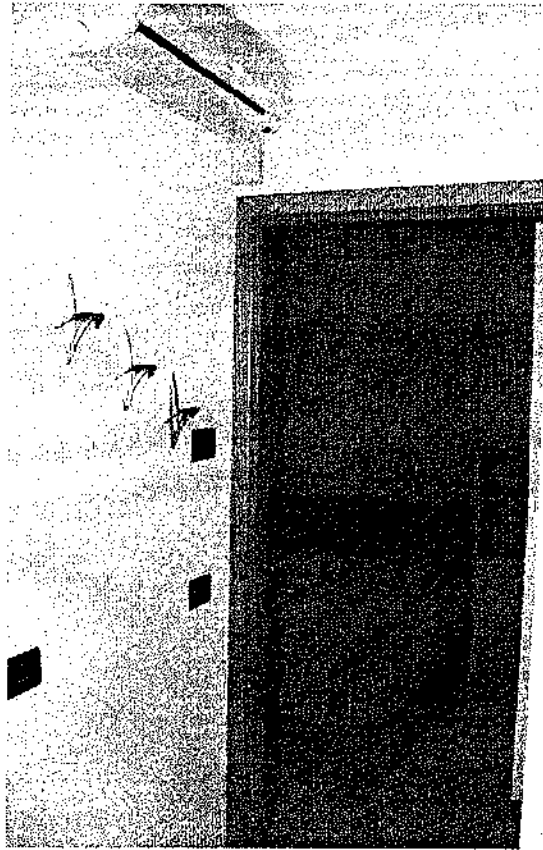


FOTO 5- disimpegno/camera



FOTO 6- vista sulla piscina dal terrazzo