

---

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

promossa da: **CASA DI RIPOSO DI NOVENTA PADOVANA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

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

**Lotto 001 - magazzino pollaio con scoperto  
edificabile**

REV. 1: STIMA CON ESCLUSIONE DELLA P.LLA 1031

**Esperto alla stima:** dott. ing. geom. Mauro Calandra  
**Codice fiscale:** CLNMRA74A06G2730  
**Studio in:** Via Genova 15 - 30170 Mestre  
**Telefono:** 0415316318  
**Fax:** 0415316318  
**Email:** mauroca@libero.it  
**Pec:** mauro.calandra@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Gramsci (senza numero civico) - Campagna Lupia - Campagna Lupia (VE) - 30010

**Descrizione generica:** Città metropolitana Venezia (VE) Regione Veneto Popolazione 7.118 abitanti Superficie 87,59 km<sup>2</sup> Densità 81,26 ab./km<sup>2</sup> Zona Climatica E Zona Sismica 3

**Identificativo Lotto:** 001 - magazzino pollaio con scoperto edificabile

**Corpo MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO:** Campagna Lupia (VE) CAP: 30010 frazione: Campagna Lupia, Via Gramsci (senza numero civico)

### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 07/06/2001 ai nn. 397/2001 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2001 ai nn. 19919/13716;

Pignoramento a favore di CASA DI RIPOSO DI NOVENTA PADOVANA contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 09/03/2023 ai nn. 1155/2023 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/04/2023 ai nn. 10869/8180;

A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 03/02/2000 ai nn. 81 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/02/2000 ai nn. 5848/4029;

A favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: sentenza di separazione con assegnazione del diritto d'uso; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/03/2001 ai nn. 6027/4155; a favore di [REDACTED] a carico della p.lla 135 foglio 7 .

Ipoteca convenzionale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: L. 20000000; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 05/07/1994; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/07/1994 ai nn. 14357/2599; Note: L'ipoteca non risulta rinnovata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia.

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: L. 25000000; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/02/1995; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/12/1995 ai nn. 27687/4474; Note: L'ipoteca non risulta rinnovata. A favore di [REDACTED]

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASA DI RIPOSO DI NOVENTA PADOVANA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 27227.34; A rogito



di TRIBUNALE DI PADOVA in data 09/04/2014 ai nn. 3677/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/03/2016 ai nn. 7213/1209

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASA DI RIPOSO DI NOVENTA PADOVANA contro [REDACTED]  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 45661; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 30/09/2016 ai nn. 3590/2016; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/12/2016 ai nn. 41201/7457

Ipoteca ruolo ipoteca amministrativa annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 142906.76; Importo capitale: € 71453.38; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 22/09/2017 ai nn. 1767/7717; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/09/2017 ai nn. 30792/5381

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€44.553,47**  
cui si trova:

La rinuncia alla particella 1031 comporta l'interclusione della stessa, conseguentemente si rende necessario costituire servitù di passaggio perdonale e carrabile a carico della p.lla 1030 e a favore della p.lla 1031 per una profondità di m 6 (direzione nord) e larghezza pari alla larghezza della p.lla 1030 (cfr. allegato 1.bis).



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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



- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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



Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Il sottoscritto ing. geom. Mauro Calandra come da ordinanza del 19/03/2024 procede ad eliminare dalla stima la p.lla 1031.

Beni oggetto di stima

Catasto Fabbricati Comune di Campagna Lupia

FG. 7 MAPPALE 1030 PIANO TERRA CAT. F/1 mq 158, VIA ANTONIO GRAMSCI

FG. 7 MAPPALE 1032 PIANO T-1 CAT. C/2 CLASSE 1 mq 110, VIA ANTONIO GRAMSCI

Svolto il sopralluogo ed eseguiti gli accertamenti presso i pubblici uffici si relaziona quanto segue.



Beni in **Campagna Lupia (VE)**  
Località/Frazione **Campagna Lupia**  
via Gramsci (senza numero civico)

### **Lotto: 001 - magazzino pollaio con scoperto edificabile**

#### **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**

cfr. relazione notarile

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

cfr. relazione notarile

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

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

**Esecutato/i:**



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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni oggetto di stima sono ubicati in Comune di Campagna Lupia (VE). L'area è caratterizzata prevalentemente da residenze a bassa intensità abitativa. Trattandosi di piccolo comune, non sono presenti importati centri di vendita, tutti i servizi sono posti nelle vicinanze del Municipio (via della Repubblica).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale e agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** /

**Servizi offerti dalla zona:** TRATTASI DI PICCOLO COMUNE (SCARSI)

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

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** MESSI PUBBLICI SU VIA DELLA REPUBBLICA 300 /400

**Identificativo corpo:** MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campagna Lupia (VE) CAP: 30010 frazione: Campagna Lupia, Via Gramsci (senza numero civico)



Il lotto è composto dal mappale 1032 magazzino, pollaio con scoperto esclusivo e dal mappale 1030 e 1031 (quest'ultima in parte occupata da terzi).

#### Quota e tipologia del diritto



#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:



Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 7, particella 1032, scheda catastale 16252.1/2008), indirizzo VIA GRAMSCI, piano T-1, comune B493 CAMPAGNA LUPIA, categoria C/2, classe 1, consistenza 110, superficie 254, rendita € 48.86

Derivante da: VARIAZIONE del 18/07/2008 Pratica n. VE0148257 in atti dal 18/07/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16252.1/2008)

Confini: l' immobile confina a nord con la particella 884, a ovest con la particella 131 a sud con la particella 1029 e 1030, a est con la particella 1031

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:



Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 7, particella 1030, indirizzo VIA GRAMSCI, piano T, comune B493 CAMPAGNA LUPIA, categoria F/1, consistenza 158

Derivante da: VARIAZIONE del 18/07/2008 Pratica n. VE0148276 in atti dal 18/07/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16254.1/2008).

Confini: L'area confina, a sud con via Gramsci, a ovest con la particella 1029, a nord con la particella 1032 a est con la p.lla 1031

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche svolte si rileva l'assenza dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato 1.10 e 1.11 e 1.8) rappresentazione grafica solo della p.lla 134) in atti non risulta presente l'elaborato planimetrico della p.lla 1030 e 1031, inoltre la p.lla 1031 risulta intestata al 100% all'esecutato.

Regularizzabili mediante: presentazione elaborato planimetrico

presentazione elaborato planimetrico: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalle verifiche svolte si rileva l'assenza dell'elaborato planimetrico (cfr. allegato 1.10 e 1.11 e 1.8) rappresentazione grafica solo della p.lla 134) in atti non risulta presente l'elaborato planimetrico della p.lla 1030 e 1031.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: ACCESSO ATTI N° 42/2023

NOTE: fabbricati realizzati prima del 01/09/1967 cfr. allegato n. 2.1

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricati realizzati prima del 01/09/1967 cfr. allegato 2.1.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	cfr. allegato 2 certificato destinazione urbanistica
<b>Zona omogenea:</b>	B sotto zona B3
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	cfr. allegato n. 2.2 e relativi vincoli
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

##### Note sulla conformità:

Nessuna.



**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO**

Trattasi di un magazzino con pollaio (mappale 1032) con struttura portante in parte in muratura ed in parte in legno. L'immobile è in pessimo stato manutentivo. Il fabbricato è dotato di ampia area scoperta direttamente collegata con la particella 1030. Allo stato attuale la particella 1030 e 1032 sono sprovvisti di accesso autonomo in quanto sul margine sud della p.lla 1030 fronte via Gramsci è presente la recinzione (cfr. allegato 4).

L'accesso al fondo (finalizzato al solo sopralluogo) è avvenuto dalla p.lla 1029 previo consenso del proprietario (cfr. allegato 1, 1.1, 1.4, 1.6, 1.7 e 1.9). La superficie utile del magazzino è di circa mq. 87 oltre al pollaio con superfici utile pari a circa mq 10.

I confini con la p.lla 1029 (proprietà di terzi) e la p.lla 1031 non sono materializzati (sono presenti i picchetti di delimitazione vedasi anche allegato 1.2 libretto frazionamento).

La rinuncia alla particella 1031 comporta l'interclusione della stessa, conseguentemente si rende necessario costituire servitù di passaggio perdonale e carrabile a carico della p.lla 1030 e a favore della p.lla 1031 per una profondità di m 6 (direzione nord) e larghezza pari alla larghezza della p.lla 1030 (cfr. allegato 1.bis).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.688,00**

E' posto al piano: terra primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.20

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

Stato di manutenzione generale: PESSIMO

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in pessimo stato manutentivo

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dello scoperto (p.lle 1032, 1030 e 1031) è determinata in base alla superficie nominale catastale detratta la superficie coperta del locale magazzino e pollaio. Alla superficie della p.lla 1031 viene applicato un coefficiente mercanti pari a 0.25 in considerazione del fatto che buona parte della superficie è occupata da terzi.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Pollaio e magazzino particella 1032	sup lorda di pavimento	0	92,00	1,00	92,00	€ 50,00



area scoperta particella 1032 (terreno edificabile)	sup reale netta	0	1.438,00	1,00	1.438,00	€ 30,00
particella 1030 (terreno edificabile)	sup reale netta	0	158,00	1,00	158,00	€ 30,00
			<b>1.688,00</b>		<b>1.688,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] SENTENZA PER DIVISIONE Numero di repertorio 9691 TRIBUNALE DI VENEZIA CFR. ALLEGATO 3.2 E 3.3 al . In forza di atto di assegnazione.  
**Note:** SENTENZA PER SCIoglimento DI COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA DEL [REDACTED] NON IMPUGNATA, PASSATA IN GIUDICATO (ART. 327 C.P.C.) IN DATA 30.03.2012. ALLA SIGNORA [REDACTED] RISULTANO ASSEGNATI IN PROPRIET I MAPPALI NN. 134/5-6-3 E 1029 DEL FOGLIO 7 C.F. DI CAMPAGNA LUPIA, AL [REDACTED] RISULTANO ASSEGNATI IN PROPRIET I MAPPALI NN. 1032 E 1030 (LOTTO EDIFICABILE); IL MAPPAL N. 1029 RISULTA ASSEGNATO SENZA IL VOLUME SOPRASTANTE ALLA [REDACTED] E PER LA VOLUMETRIA DELL'AREA STESSA AL SIGNOR [REDACTED]

#### Identificativo corpo: MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campagna Lupia (VE), Via Gramsci (senza numero civico)

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Note:** Il compendio di fatto è privo di accesso. Allo stato attuale l'accesso avviene dalla p.lla 1029 (civico 11 via Gramsci), l'accesso naturale al compendio dovrebbe avvenire dalla p.lla 1030 attualmente chiusa da recinzione, la p.lla 1029 è di proprietà dell'Ex moglie dell'esecutato deceduto. La rinuncia alla particella 1031 comporta l'interclusione della stessa, conseguentemente si rende necessario costituire servitù di passaggio perdonale e carrabile a carico della p.lla 1030 e a favore della p.lla 1031 per una profondità di m 6 (direzione nord) e larghezza pari alla larghezza della p.lla 1030 (cfr. allegato 1.bis).

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

A favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante



da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 07/06/2001 ai nn. 397/2001 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2001 ai nn. 19919/13716;

Pignoramento a favore di CASA DI RIPOSO DI NOVENTA PADOVANA contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 09/03/2023 ai nn. 1155/2023 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/04/2023 ai nn. 10869/8180;

A favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO in data 03/02/2000 ai nn. 81 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/02/2000 ai nn. 5848/4029;

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

A favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: sentenza di separazione con assegnazione del diritto d'uso ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/03/2001 ai nn. 6027/4155; a favore di [REDACTED] a carico della p.lla 135 foglio 7.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

#### 6.2.1 **Iscrizioni:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: L. 20000000 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 05/07/1994; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/07/1994 ai nn. 14357/2599 ; Note: L'ipoteca non risulta rinnovata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia.

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: L. 25000000 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/02/1995; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/12/1995 ai nn. 27687/4474 ; Note: L'ipoteca non risulta rinnovata. A favore di [REDACTED]

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASA DI RIPOSO DI NOVENTA PADOVANA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 27227.34 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 09/04/2014 ai nn. 3677/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/03/2016 ai nn. 7213/1209

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASA DI RIPOSO DI NOVENTA PADOVANA contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 60000;



Importo capitale: € 45661 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 30/09/2016 ai nn. 3590/2016; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/12/2016 ai nn. 41201/7457

Ipoteca ruolo ipoteca amministrativa annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro ██████████ Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 142906.76; Importo capitale: € 71453.38 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 22/09/2017 ai nn. 1767/7717; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/09/2017 ai nn. 30792/5381

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di unità autonome non in condominio

**Millesimi di proprietà:** Trattasi di unità autonome non in condominio

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Trattasi di locale non ad uso residenziale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di unità autonome non in condominio

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



**8.1.1 Criterio di stima:**

Il mercato immobiliare risulta poco attivo. Trattandosi di piccolo comune le compravendite risultano scarse l'interesse principale all'acquisto è volto quasi esclusivamente ai residenti. Il magazzino e il potenziale edificatorio del mappale 1030 e 1032 risulta poco appetibile in considerazione del fatto che il costo di costruzione (residenziale) tendenzialmente è superiore al valore di mercato del costruito. Il magazzino è in pessimo stato manutentivo viene stimato in ragione di € 50,00 a mq di superficie commerciale.

Il valore viene determinato in € 30 mq. comprensivo di magazzino e pollaio (edificio in pessime condizioni).

La rinuncia alla particella 1031 comporta l'interclusione della stessa, conseguentemente si rende necessario costituire servitù di passaggio perdonale e carrabile a carico della p.lla 1030 e a favore della p.lla 1031 per una profondità di m 6 (direzione nord) e larghezza pari alla larghezza della p.lla 1030 (cfr. allegato 1.bis).

**8.2.2 Fonti di informazione:****8.3.3 Valutazione corpi:****MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 52.480,00.

Il mercato immobiliare risulta poco attivo. Trattandosi di piccolo comune le compravendite risultano scarse l'interesse principale all'acquisto è volto quasi esclusivamente ai residenti.

Il magazzino e il potenziale edificatorio del mappale 1030 e 1032 risulta poco appetibile in considerazione del fatto che il costo di costruzione (residenziale) tendenzialmente è superiore al valore di mercato del costruito. Il magazzino è in pessimo stato manutentivo viene stimato in ragione di € 50,00 a mq di superficie commerciale.

Il valore viene determinato in € 30 mq. comprensivo di magazzino e pollaio (edificio in pessime condizioni).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pollaio e magazzino particella 1032	92,00	€ 50,00	€ 4.600,00
area scoperta particella 1032 (terreno edificabile)	1.438,00	€ 30,00	€ 43.140,00
particella 1030 (terreno edificabile)	158,00	€ 30,00	€ 4.740,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 52.480,00
Valore corpo			€ 52.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.480,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MAGAZZINO	Magazzini e	1.688,00	€ 52.480,00	€ 52.480,00



POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO	locali di deposito [C2]			
--	----------------------------	--	--	--

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.248,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il magazzino con relativo scoperto (mappale 1032) e la p.lla 1030 sono pignorati per la quota del 100%.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 394,00
Iscrizione di ipoteca - Ruolo ipoteca amministrativa	€ 808,53
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00



Totale costi di cancellazione: € 2.378,53

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

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

€ 44.553,47

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto al rilascio dell'A.P.E.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il magazzino con relativo scoperto (mappale 1032) e la p.lla 1030 sono pignorati per la quota del 100%.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- ALLEGATO 1. ESTRATTO MAPPA C.T. P.LLE 1030-1032."
- ALLEGATO 1. bis – ESTRATTO MAPPA CON INDICATA SERVITU'."
- ALLEGATO 1.1 frazionamento - costituzione p.lle 1030 1031 1032."
- ALLEGATO 1.2 Planimetria catastale mapp. 1032."
- ALLEGATO 1.3 Planimetria catastale mapp. 134 sub. 4 superata."
- ALLEGATO 1.4 VISURA CAT. TERRENI MAPP. 1030."
- ALLEGATO 1.5 VISURA CAT. TERRENI MAPP. 1032."
- ALLEGATO 1.6 VISURA CAT. FABBRICATI MAPP. 1032."
- ALLEGATO 1.7 VISURA CAT. FABBRICATI MAPP. 1030."
- ALLEGATO 1.8 ELENCO SUB."
- ALLEGATO 1.9 ELAB. PLANIMETRICO."
- ALLEGATO 2 CERT. DEST. URBANISTICA."
- ALLEGATO 2.1 Prot. N.9545 del 06-10-2023 COMUNE CAMPAGNA LUPIA."
- ALLEGATO 2.2 stralcio norme urbanistiche."
- ALLEGATO 3 acquisto mapp. 134."
- ALLEGATO 3.1 acquisto p.lla 135."
- ALLEGATO 3.2 sentenza di divisione."
- ALLEGATO 3.3 sentenza separazione con assegnazione beni."
- ALLEGATO 4 documentazione fotografica."

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili non sono beni strumentali quindi la vendita non è soggetta ad i.v.a. La vendita è soggetta all'imposta di registro nei limiti determinati dalla legge.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - magazzino pollaio con scoperto edificabile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO:</b> 1000/1000 di ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo MAGAZZINO POLLAIO CON SCOPERTO EDIFICABILE E TERRENO:</b> Identificato al catasto Fabbricati ██████████ ██████████ Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 7, particella 1032, scheda catastale 16252.1/2008), indirizzo VIA GRAMSCI, piano T-1, comune B493 CAMPAGNA LUPIA, categoria C/2, classe 1, consistenza 110, superficie 254, rendita € 48.86 Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ ██████████ Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 7, particella 1030, indirizzo VIA GRAMSCI, piano T, comune B493 CAMPAGNA LUPIA, categoria F/1, consistenza 158
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>44.553,47€</b>

Data generazione:  
29-04-2024 15:04

L'Esperto alla stima  
**Mauro Calandra**

