

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° R.G.E. **502/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Martina Gasparini**

RELAZIONE DI STIMA
EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI

Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L

Studio in: Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE

Telefono: 041 944713

Email: laura.ghezzi@live.com

Pec: laura.ghezzi@archiworldpec.it



SCHEMA RIASSUNTIVA

- 1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:

ISCRIZIONI

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 24/11/2011 nn. 37425/7290

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di € 247.500,00

capitale: € 165.000,00

derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito

SOGGETTI A FAVORE

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

con sede in Vicenza (VI)

c.f. 00204010243

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 30/11/2016 nn. 38175/6915

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 15.000,00

capitale: € 6.641,67

derivante da: decreto ingiuntivo

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]

[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA'

[REDACTED]

per la quota di 1/1

PIGNORAMENTI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 31/10/2017 nn. 35314/23519

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

[REDACTED]

[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA'

[REDACTED]

per la quota di 1/1



- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO
risultano pignorati per l'intero della piena proprietà
in ditta: [REDACTED]

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare
Via Magnolie n. 110, scala "B", interno 13

- 4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO UNICO**

valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 168.000,00 (centosessantottomila/00)



SOMMARIO

0. PREMESSA	pag. 5
1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	pag. 7
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	pag. 7
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 8
4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI	pag.14
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	pag.18
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	pag.19
7. SPESE, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag.23
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	pag.24
8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	pag.28
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	pag.28
10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	pag.29
11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	pag.28
12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	pag.30



0. PREMESSA

In data **02/04/2019**, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Martina Gasparini ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 502/2017, come da quesiti di seguito elencati.

In data **03/04/2019**, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina alla sottoscritta.

In data **04/04/2019**, la sottoscritta, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati

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

Quesiti

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 precedente 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 ricorra 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis;**
- 8bisverifichi 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Nota:

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)



1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta in data 21 dicembre 2017 dal dott. Omero Araldi notaio in Mantova.
- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Le generalità dell'esecutato risultano essere le seguenti:

(cfr. con allegato n.2)

- **Ragione sociale:**

[REDACTED]

- **Sede legale:**

[REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

I beni immobili risultano pignorati per l'intero in ditta:

[REDACTED]



3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

A) Piena proprietà per l'intero di:

Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 67 mq., sito nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Magnolie n. 110, scala "B", interno 13

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 47
via Dei Gigli, piano 1
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 67 mq.
Rendita Catastale Euro 278,89
(cfr. con allegati nn.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, così catastalmente identificate:

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 97 (vano scala)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni 1 e 2, dal 15 al 24, 25 e 26, dal 39 al 48, 49 e 50, dal 63 al 72, 73 e 74, dal 87 al 96.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 99 (wc)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni dal 1 al 96.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 101 (scoperto)

Bene comune non censibile - comune a tutti i Subalterni.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 162 (terrazza e vasche comuni)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni dal 1 al 96.

B) Piena proprietà per l'intero di:

Posto auto scoperto sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 13 mq., sito nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Magnolie n. 110

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 109
via Dei Gigli, piano T
Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq.
Superficie catastale totale 13 mq.
Rendita Catastale Euro 10,74
(cfr. con allegati nn.3, 4, 5, 6, 7, 10, 11)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, così catastalmente identificate:

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 101 (scoperto)

Bene comune non censibile - comune a tutti i Subalterni.



La scrivente ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO per la vendita

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 67 mq., sito nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Magnolie n. 110, scala "B", interno 13**
- ❖ **Posto auto scoperto sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 13 mq., sito nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Magnolie n. 110**

Così catastalmente identificate e censite:

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 47
via Dei Gigli, piano 1
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 67 mq.
Rendita Catastale Euro 278,89

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, così catastalmente identificate:

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 97 (vano scala)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni 1 e 2, dal 15 al 24, 25 e 26, dal 39 al 48, 49 e 50, dal 63 al 72, 73 e 74, dal 87 al 96.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 99 (wc)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni dal 1 al 96.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 101 (scoperto)

Bene comune non censibile - comune a tutti i Subalterni.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 162 (terrazza e vasche comuni)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni dal 1 al 96.

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 109
via Dei Gigli, piano T
Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq.
Superficie catastale totale 13 mq.
Rendita Catastale Euro 10,74

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, così catastalmente identificate:

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 101 (scoperto)

Bene comune non censibile - comune a tutti i Subalterni.



CONFINI

Appartamento - piano primo

Nord : sub 48 (appartamento); sub 97 (vano scala)

Est : prospetta sul sub 23 (scoperto esclusivo)

Sud : prospetta sul sub 155 e sul sub 156 (posti auto scoperti)

Ovest : sub 46 (appartamento); sub 97 (vano scala)

Posto auto scoperto - piano terra

Nord : sub 101 (scoperto)

Est : mappale 1192

Sud : mappale 1842

Ovest : sub 108 (posto auto scoperto)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Eraclea Mare è una frazione della città di Eraclea e ne rappresenta oggi la sua riviera; è posta a 6 chilometri a sud-est del capoluogo e si caratterizza per le sue peculiarità ambientali, la laguna del Mort e la pineta marittima. Dal 2007 riceve ininterrottamente il riconoscimento della bandiera blu.

La località fa parte del comprensorio turistico della costa veneziana e, infatti, l'economia della località è prevalentemente basata sul turismo.

L'Aeroporto di Venezia Marco Polo dista circa 35 chilometri. Eraclea Mare è raggiungibile mediante la Strada Provinciale 42 (Jesolana). Le limitrofe località di Caorle e Jesolo sono comodamente raggiungibili da Eraclea Mare.

Il "Residence Mimose", di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima, dista meno di 500 metri dalla zona centrale di Eraclea Mare ed è posto a meno di 1.000 metri dal mare.



DESCRIZIONE DEI BENI**Breve introduzione**

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano un appartamento sviluppato al piano primo (catastalmente identificato al sub. 47), con relativo posto auto scoperto sviluppato al piano terra (catastalmente identificato al sub. 109).

Le suddette unità immobiliari fanno parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence Mimose", residenza di tipo turistico. Il fabbricato, composto da complessivi 96 appartamenti per vacanze, dispone inoltre complessivamente di 60 posti auto scoperti, dislocati sull'area pertinenziale.

Il fabbricato, realizzato a quattro piani fuori terra, nel suo complesso risulta di piacevole architettura e di notevole impatto visivo.

Infine, per la rappresentazione planimetrica dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda alle Tavole 1 e 2 del Rilievo planimetrico, entrambe allegare alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.30)

Appartamento (sub. 47)

L'appartamento risulta attualmente così composto e distribuito:

ingresso, soggiorno/pranzo con zona cottura, disimpegno e bagno oltre a due camere di cui una avente accesso dal soggiorno-pranzo e l'altra avente accesso dal disimpegno.

Tutto l'appartamento, per entrambi i lati finestrati, posti rispettivamente ad est ed a sud, è inoltre circondato da una ampia terrazza.

L'appartamento risulta ben distribuito, arioso e luminoso e gode della buona esposizione a sud-est. L'ampia terrazza inoltre costituisce un elemento fortemente distintivo dell'appartamento.

In relazione alle attuali finiture dell'appartamento, si precisa quanto segue:

- Il portoncino d'ingresso, del tipo di sicurezza ad anta unica, è realizzato con struttura in acciaio e pannelli di rivestimento sia interni che esterni di piacevole finitura estetica.
- Le porte interne sono di tipo tamburato, lisce, con pannelli di rivestimento del tipo laccato bianco. In relazione alla tipologia, si distinguono: quelle del disimpegno e del bagno con apertura ad anta, da quelle di entrambe le camere con apertura scorrevole del tipo a scrigno.



- Gli infissi esterni sono del tipo ad apertura scorrevole, realizzati con struttura in alluminio anodizzato e dotati di vetrocamera con vetrate del tipo ad alto isolamento.
- Le pavimentazioni di tutti i locali dell'appartamento sono realizzate con piastre in gres porcellanato lucido, delle dimensioni di cm. 50x50, posate in parallelo, di colore marmorizzato botticino.
- Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 25x40, posate in parallelo, di colore grigio chiaro.
- Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e box doccia. L'erogazione dell'acqua è affidata a miscelatori. Nel bagno risulta installato un boiler di tipo elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.
- Le pareti di tutti i locali dell'appartamento, ad esclusione del bagno, sono finite a intonaco civile e tinteggiate di colori chiari.
- I soffitti di tutti i locali dell'appartamento sono finiti a intonaco civile e tinteggiati di colore bianco.
- Le pavimentazioni della terrazza sono realizzate in klinker delle dimensioni di cm. 15x30, posate in parallelo, di colore grigio chiaro.
- I parapetti della terrazza sono realizzati in acciaio inox e risultano in parte schermati da frangisole.
- L'appartamento, essendo della tipologia per vacanza ad uso turistico residenziale, non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre è dotato dell'impianto di condizionamento con macchina esterna posizionata sulla parete a nord della terrazza.
- L'appartamento è dotato di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali. L'impianto elettrico dispone di quadro differenziale con separazione delle linee luce e forza.
- In relazione alla conformità della parte impiantistica dell'appartamento, si rimanda alla Dichiarazione congiunta di regolare esecuzioni delle opere facente parte della pratica relativa al rilascio del Certificato di Agibilità n. 2007/00487. (cfr. con allegato n. 16)

Conclusioni:

L'appartamento, realizzato con finiture di buona qualità, risulta attualmente in ottimo stato di manutenzione e conservazione.



Posto auto scoperto (sub 109)

Il posto auto scoperto è posto all'interno dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato e vi accede attraverso il percorso condominiale facente parte dello scoperto comune (catastalmente identificato al sub. 101).

Il posto auto scoperto risulta di comoda accessibilità e per le sue dimensioni consente il parcheggio di una autovettura di medio-grande dimensione.

La pavimentazione risulta realizzata con betonelle in cemento con alternato verde.

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.31)

Aspetti condominiali storici rilevanti

La scrivente ritiene opportuno segnalare che parte del "Residence Mimose" è stato utilizzato temporaneamente quale centro di accoglienza per richiedenti asilo.



4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

URBANISTICA:

IL RESPONSABILE AREA POLITICHE DEL TERRITORIO

- **VISTA** la richiesta presentata dalla scrivente in data 16/04/2019;
- **ATTESO** che il Comune di Eraclea è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 17/01/2014, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 10 del 24/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014;
- **ATTESO** che per effetto dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale (approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 08/02/1993 con decreto n. 441, e successive varianti) per le parti compatibili con il PAT, "è diventato Piano degli Interventi (PI)", ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004;
- **VISTO** l'estratto di mappa;
- **VISTO** l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- **VISTI** gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

- **CHE** il terreno censito catastalmente al **Foglio 58, mappale 1515**
- in base al Piano degli Interventi:
 - ◆ è destinato a **Zona "D" - Sottozona "D 6.1"**. La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli articoli 43 e 46, lett. a), delle Norme Tecniche di Attuazione del PI.
 - ◆ Il mappale indicato ha sviluppato la propria capacità edificatoria a seguito dell'attuazione del Piano di lottizzazione dei Comparti 2 e 3 di Eraclea Mare per i quali in data 05.03.82 è stata stipulata la Convenzione urbanistica – giusto atto rep. 64970 Notaio De Mezzo, registrato a San Donà di Piave il 23.03.82 al n. 1230;
 - ◆ che la suddetta convenzione è stata modificata con atto del 16.03.90 rep.152901 Notaio De Mezzo, registrato a San Donà di Piave il 02/04/90 al n. 585;



- In base al Piano per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007:
 - ◆ è classificato come **“P1 pericolosità moderata – area soggetta a scolo meccanico”**. La disciplina relativa a tale classificazione è contenuta nelle Norme Tecniche del PAI.
- In base al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21/11/2013 (G.U. 97 del 28/04/2014) e ss.mm.ii..
 - ◆ è classificato come **“P1 pericolosità idraulica moderata”**. La disciplina relativa a tale classificazione è contenuta nelle Norme Tecniche del PAI.
- In base al Piano di Assetto del Territorio – Carta dei Vincoli:
 - ◆ è parzialmente classificato come **“Viabilità – fasce di rispetto”**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 11 delle Norme Tecniche del PAT.
- In base al Piano di Assetto del Territorio – Carta delle Invarianti:
 - ◆ è parzialmente classificato come **“Elementi lineari di tipo 01 – filari e siepi”**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 20 delle Norme Tecniche del PAT.
- In base al Piano di Assetto del Territorio – Carta delle Trasformabilità:
 - ◆ è classificato come **“Area di urbanizzazione consolidata – residenza e servizi per la residenza”**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 27 delle Norme Tecniche del PAT.
- In base al Piano di Assetto del Territorio – Carta delle Fragilità:
 - ◆ è classificato come **“area idonea a condizione tipo D (aree con falda a profondità inferiore ai 2 metri)” - “area idonea a condizione tipo E (aree topograficamente al di sotto del livello del mare)” - “area idonea a condizione tipo H (aree poste a quota inferiore a + 2.00 metri s.l.m.)”**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 23 delle Norme Tecniche del PAT.

(cfr. con allegato n.12)



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Eraclea**

Vista la richiesta di accesso ai documenti amministrativi presentata dalla scrivente in data 16/04/2019, ha consegnato copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruire n. 487/2007, prot. n. 29824 in data 31/12/2007**
“Realizzazione di un fabbricato con appartamenti per vacanze ad uso residenza turistica”
(cfr. con allegato n.13)

- **Permesso di Costruire n. 295/2008, prot. n. 4497 in data 18/02/2009**
“Variante al Permesso di Costruire n. 487/2007”
(cfr. con allegato n.14)

- **Permesso di Costruire n. 2009/00386, prot. n. 14842 in data 28/06/2010**
“Variante al Permesso di Costruire n. 487/2007”
(cfr. con allegato n.15)

- **Certificato di Agibilità n. 2007/00487, prot. n. 889 in data 12/01/2011**
Dichiara il fabbricato ad uso appartamenti per vacanze ad uso turistico residenziale, di piani 04, costituita da:
 - n. 1 U.I.U., di cat. A/02, di classe 03, di n. 2 vani utili;
 - n. 82 U.I.U., di cat. A/02, di classe 03, di n. 3 vani utili;
 - n. 13 U.I.U., di cat. A/02, di classe 03, di n. 4 vani utili;
 - n. 60 U.I.U., di cat. C/06, di classe 01, di n. 13 mq.,identificata catastalmente alla Sezione Unica Foglio 58, mappale 1515, sub. dal 1 al 96 e dal 102 al 161 E' AGIBILE con decorrenza dalla data di protocollo del Certificato di Agibilità.
(cfr. con allegato n.16)



VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

DIFFORMITÀ

► Appartamento

- a) difformità interne:
 - modeste variazioni dimensionali dei vari locali.

CONCLUSIONI

Le sopraelencate difformità di cui al punto a), risultano rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa di riferimento, pertanto non è necessario procedere a pratiche edilizie in sanatoria e ad aggiornamenti delle planimetrie catastali.

Inoltre, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese quelle strutturali, nonché ubicazione, quote e altezze del fabbricato; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**1) Titolo legittimante il possesso:**

Cessione di diritti reali a titolo oneroso:

- in data 09/11/2011, atto notarile pubblico del dott. Nicola Maffei, notaio in San Martino di Lupari, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova, Repertorio n. 127876, Raccolta n. 32487;
- registrato a Cittadella in data 14/11/2011, al n. 2663 S. 1T;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/11/2011, Registro generale n. 37424, Registro particolare n. 24223.

Con il suddetto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, a favore della società esecutata: [REDACTED]

Il suddetto titolo legittimante il possesso ha data certa anteriore alla data del pignoramento.

Si allega copia del suddetto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso.

(cfr. con allegato n.17)

2) Contratti di locazione e/o comodato:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 08/05/2019:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 08/04/2019, prot. n. 40005;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 502/2017;
- in riferimento all'esecutato: [REDACTED]

“certifica che non risultano in essere contratti di locazione e comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione”.

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.18)



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 21 dicembre 2017 dal dott. Omero Araldi, Notaio in Mantova, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO. (cfr. con allegato n.1)

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Convenzione urbanistica – giusto atto rep. 64970 Notaio De Mezzo, registrato a San Donà di Piave il 23.03.82 al n. 1230. (cfr. con allegati nn.12, 19)
- ◆ La suddetta convenzione è stata modificata con atto del 16.03.90 rep.152901 Notaio De Mezzo, registrato a San Donà di Piave il 02/04/90 al n. 585. (cfr. con allegati nn.12, 20)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.12)

ALTRI PESI, VINCOLI E LIMITI D'USO

- ◆ “Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali”, avente natura contrattuale, che trovasi allegato sotto la lettera “D” all'atto di compravendita in data 09/07/2010, a rogito della dott.ssa Valeria Terracina, notaio in San Donà di Piave (VE), repertorio n. 13255.
“Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali” che la parte acquirente si obbliga a rispettare, per sé, successori ed aventi causa.
- ◆ Tutte le servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 09/11/2011, notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD), repertorio n. 127876, raccolta n. 32487. (cfr. con allegato n.15)



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ISCRIZIONI

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 24/11/2011 nn. 37425/7290

(cfr. con allegati nn.23, 24)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 09/11/2011 repertorio n. [REDACTED]
Notaio: Nicola Maffei – San Martino di Lupari (PD)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Volontaria: € 247.500,00
capitale: € 165.000,00 tasso interesse annuo: 5,55%
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito

SOGGETTI

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.
con sede in Vicenza (VI) c.f. 00204010243
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED]
con sede in [REDACTED] [REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

IMMOBILI

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)
Foglio 58, Particella 1515, Subalterno 47
A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 4 vani
Via Dei Gigli, piano 1

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)
Foglio 58, Particella 1515, Subalterno 109
C6 - Rimesse, Autorimesse, Consistenza 13 mq.
Via Dei Gigli, piano T



ISCRIZIONI

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 30/11/2016 nn. 38175/6915

(cfr. con allegati nn.23, 25)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto giudiziario in data 12/01/2015 repertorio n. 79
Autorità emittente: Tribunale di Mantova (MN)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale: € 15.000,00
capitale: € 6.641,67
derivante da: Decreto Ingiuntivo

SOGGETTI

A FAVORE:

[REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA'

c.f. [REDACTED]
per la quota di 1/1

CONTRO:

[REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA'

[REDACTED]
per la quota di 1/1

IMMOBILI

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)
Foglio 58, Particella 1515, Subalterno 47
A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 4 vani
Via Dei Gigli

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)
Foglio 58, Particella 1515, Subalterno 109
C6 - Rimesse, Autorimesse, Consistenza 13 mq.
Via Dei Gigli



PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 31/10/2017 nn. 35314/23519

(cfr. con allegati nn.23, 26)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 27/09/2017 repertorio n. 6162

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Venezia (VE)

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE:

████████████████████
████████████████████)
per il diritto di PROPRIETA'

c.f. ██████████
per la quota di 1/1

CONTRO:

████████████████████████████████████████
con sede in ██████████████████████████████
per il diritto di PROPRIETA'

c.f. ██████████
per la quota di 1/1

IMMOBILI

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1515, Subalterno 47

A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 4 vani

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1515, Subalterno 109

C6 - Rimesse, Autorimesse, Consistenza 13 mq.



**COSTO DI CANCELLAZIONE
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO	
Iscrizioni:			
ipoteca volontaria cancellazione totale	24/11/2011 nn. 37425/7290	Euro	35,00
ipoteca giudiziale: cancellazione totale	30/11/2016 nn. 38175/6915	Euro	294,00
Trascrizioni:			
pignoramento immobili: cancellazione totale	31/10/2017 nn. 35314/23519	Euro	294,00
Totale costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli		Euro	623,00

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO fanno parte del Condominio denominato:

Condomino "Residence Mimose"

con sede in Eraclea Mare (VE) – via Magnolie, 110

c.f. 93040260270

L'amministratore pro-tempore del Condomino "**Residence Mimose**", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, dichiara, in data 24/05/2019, quanto segue:

- L'importo delle spese annue fisse di gestione e manutenzione è di € 437,78.
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate e non scadute.
- Le spese condominiali scadute non pagate a carico dell'unità in oggetto ammontano ad € 564,35.

(cfr. con allegato n.27)



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 47
via Dei Gigli, piano 1
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 67 mq.

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 109
via Dei Gigli, piano T
Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq.
Superficie catastale totale 13 mq.

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.30)

Fonti di informazione

- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Eraclea – E6
(cfr. con allegato n.28)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



<u>Appartamento</u>	Eraclea, Foglio 58, Particella 1515, Sub. 47
<u>Posto auto scoperto</u>	Eraclea, Foglio 58, Particella 1515, Sub. 109

- ◆ All'appartamento sviluppato al piano primo ed al posto auto scoperto sviluppato al piano terra, si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, tenuto conto anche delle superfici legittimate, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

Coefficiente medio ponderato

- Appartamento
piano primo - vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento
piano primo - terrazze superficie fino a 25 mq. **Cf. 0,30**
- Appartamento
piano primo - terrazze superficie eccedente 25 mq. **Cf. 0,15**
- Posto auto scoperto
piano terra **Cf. 0,40**



- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Appartamento - piano primo vani principali e accessori diretti	mq. 58,00	1,00	mq. 58,00
Appartamento - piano primo terrazze superficie fino a 25 mq.	mq. 25,00	0,30	mq. 7,50
Appartamento - piano primo terrazze superficie eccedente 25 mq.	mq. 12,00	0,15	mq. 1,80
Posto auto scoperto - piano terra	mq. 13,00	0,40	mq. 5,20
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 72,50

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 2.600,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 72,50 x 2.600,00 Euro/mq. = Euro 188.500,00



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al lordo delle correzioni e detrazioni	Euro	188.500,00
Correzione del 10% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima 	Euro	18.850,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	Euro	169.650,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni e detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	Euro	169.650,00
Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	Euro 0,00
Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati	vedi punto 5	Euro 0,00
Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli	vedi punto 6	Euro 623,00
Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	Euro 564,35
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	Euro 375,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni e detrazioni	Euro	168.087,65

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO
AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI
EURO 168.000,00 (centosessantottomila/00)



8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

In relazione all'appartamento (sub 47):

- nell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 09/11/2011, notaio Nicola Maffei in San Martino di Lupari, repertorio n. 127876/32487, risulta che l'appartamento è dotato di Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 18 ottobre 2010;
- tuttavia, al fine di poter usufruire della valenza decennale di detto Attestato di Certificazione Energetica si sarebbe dovuto provvedere, oltre al rilascio, anche alla relativa registrazione;
- pertanto si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 375,00 (trecentosettantacinque/00).

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano in piena proprietà per l'intero del debitore esecutato, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegati nn.1, 17)

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.
(cfr. con allegati nn.2, 17)



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567, 2° comma c.p.c.
- All. n. 02 - C.C.I.A.A. - Visura storica società di capitale
- All. n. 03 - Visura per soggetto – Eraclea – Terreni e fabbricati
- All. n. 04 - Estratto di Mappa – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515
- All. n. 05 - Visura storica per immobile – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515, Ente Urbano
- All. n. 06 - Elaborato planimetrico – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515
- All. n. 07 - Elenco dei subalterni assegnati – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515
- All. n. 08 - Visura storica per immobile – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515, Sub. 47
- All. n. 09 - Planimetria Catastale – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515, Sub. 47
- All. n. 10 - Visura storica per immobile – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515, Sub. 109
- All. n. 11 - Planimetria Catastale – Eraclea, Foglio 58, Particella 1515, Sub. 109
- All. n. 12 - Certificato di Destinazione Urbanistica - Eraclea, Foglio 58, mappale 1515
- All. n. 13 - Permesso di Costruire n. 487/2007, prot. n. 29824 in data 31/12/2007
- All. n. 14 - Permesso di Costruire n. 295/2008, prot. n. 4497 in data 18/02/2009
- All. n. 15 - Permesso di Costruire n. 2009/00386, prot. n. 14842 in data 28/06/2010
- Grafici di progetto
- All. n. 16 - Certificato di Agibilità n. 2007/00487, prot. n. 889 in data 12/01/2011
- Atto unico di Collaudo Statico
 - Dichiarazione di conformità
 - Dichiarazione congiunta di regolare esecuzione delle opere
 - Dichiarazione di conformità in materia di superamento di barriere architettoniche
- All. n. 17 - Cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 09/11/2011, rep. 127876, notaio Maffei
- All. n. 18 - Agenzia Entrate - Certificazione assenza contratti di locazione
- All. n. 19 - Conservatoria di Venezia - Nota di trascrizione in data 25/03/1982 nn. 5320/4379
- All. n. 20 - Conservatoria di Venezia - Nota di trascrizione in data 02/04/1990 nn. 6372/4529
- All. n. 21 - Conservatoria di Venezia - Nota di trascrizione in data 30/06/1997 nn. 15749/10975
- All. n. 22 - Conservatoria di Venezia - Nota di trascrizione in data 21/04/2008 nn. 14008/8596
- All. n. 23 - Conservatoria di Venezia - Elenco sintetico delle formalità alla data del 15/04/2019
- All. n. 24 - Conservatoria di Venezia - Nota di iscrizione in data 24/11/2011 nn. 37425/7290
- All. n. 25 - Conservatoria di Venezia - Nota di iscrizione in data 30/01/2018 nn. 38175/6915
- All. n. 26 - Conservatoria di Venezia - Nota di trascrizione in data 31/10/2017 nn. 35314/23519
- All. n. 27 - Condominio “ Residence Mimose” - Dichiarazione dell'amministratrice pro tempore
- All. n. 28 - Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Eraclea – E6
- All. n. 29 - Arch. Laura Ghezzi - Verbale di sopralluogo
- All. n. 30 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico
- All. n. 31 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO UNICO**

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 67 mq., sito nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Magnolie n. 110, scala "B", interno 13**
- ❖ **Posto auto scoperto sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 13 mq., sito nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Magnolie n. 110**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 47
via Dei Gigli, piano 1
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 67 mq.
Rendita Catastale Euro 278,89

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, così catastalmente identificate:

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 97 (vano scala)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni 1 e 2, dal 15 al 24, 25 e 26, dal 39 al 48, 49 e 50, dal 63 al 72, 73 e 74, dal 87 al 96.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 99 (wc)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni dal 1 al 96.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 101 (scoperto)

Bene comune non censibile - comune a tutti i Subalterni.

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 162 (terrazza e vasche comuni)

Bene comune non censibile - comune ai Subalterni dal 1 al 96.

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1515, Sub. 109
via Dei Gigli, piano T
Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq.
Superficie catastale totale 13 mq.
Rendita Catastale Euro 10,74

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, così catastalmente identificate:

Foglio 58, Particella 1515, Sub. 101 (scoperto)

Bene comune non censibile - comune a tutti i Subalterni.



- **diritto reale staggito**
piena proprietà
- **quota di proprietà**
l'intero
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
Euro 168.000,00 (centosessantottomila/00)

////////////////////////////////////

La sottoscritta, ad espletamento dell'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima, completa degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 28 maggio 2019.

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Laura Ghezzi

