

LAURA GHEZZI

architetto

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NOSTOS SPV S.R.L.**

contro: 

N° R.G.E. **564/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-09-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO GIRARDI**

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

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6 – Lotto 7

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI

Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L

Studio in: VIA C. NIGRA 2/C - 30174 VENEZIA-MESTRE

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:

LOTTO 1**ISCRIZIONI**

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1/1
				Quota 1 / 1		

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 1
				Quota 1 / 1		

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 1
				Quota 1 / 1		



LAURA GHEZZI

architetto

(4) (cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			

(5) (cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			

(6) (cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			

(7) (cfr. con allegato n. 7)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	03/02/2016	2852	496	Ipoteca della riscossione	€ 725.765,58	€ 362.882,79	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			



LAURA GHEZZI

architetto

(8)

(cfr. con allegato n. 8)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	25/03/2016	9097	1532	Ipoteca della riscossione	€ 206.003,62	€ 103.001,81	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà			1 / 1
				Quota 1 / 1			

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo			
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili			
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà			1 / 1
				Quota 1 / 1			



LOTTO 2 - LOTTO 4 - LOTTO 6 - LOTTO 7**ISCRIZIONI**

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1/2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1/2

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

(4)

(cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(5)

(cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 2		

(6)

(cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(7)

(cfr. con allegato n. 7)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/02/2016	2852	496	Ipoteca della riscossione	€ 725.765,58	€ 362.882,79
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 2		



LAURA GHEZZI

architetto

(8)

(cfr. con allegato n. 8)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	25/03/2016	9097	1532	Ipoteca della riscossione	€ 206.003,62	€ 103.001,81
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 2		

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n.9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo		
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili		
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2



LOTTO 3 - LOTTO 5**ISCRIZIONI**

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1/2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1/2

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

(4)

(cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(5)

(cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 2		

(6)

(cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n.9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo		
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili		
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



- 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 oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero

LOTTO 1:

- per l'intero della piena proprietà
in ditta [REDACTED]

LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4, LOTTO 5, LOTTO 6, LOTTO 7:

- per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà
in ditta [REDACTED]
- per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà
in ditta [REDACTED]

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

GENERALITÀ DEGLI EREDI DI SALVALAIO SERGIO

- Nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- Residente in: [REDACTED]
- Codice Fiscale [REDACTED]
- Nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- Residente in: [REDACTED]
- Codice Fiscale [REDACTED]
- Nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- Residente in: [REDACTED]
- Codice Fiscale [REDACTED]
- Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- Residente in: [REDACTED]
- Codice Fiscale [REDACTED]



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

- LOTTO 1:** Comune di Quarto d'Altino (VE), Via Trieste nn. 139, 140, 141
- LOTTO 2:** Comune di Musile di Piave (VE), Via Mutilati nn. 14, 16, 18
- LOTTO 3:** Comune di Quarto d'Alrino (VE), Località Ca' Pavanetto
- LOTTO 4:** Comune di Quarto d'Alrino (VE), Località Ca' Pavanetto
- LOTTO 5:** Comune di Quarto d'Alrino (VE), Località Ca' Pavanetto
- LOTTO 6:** Comune di Quarto d'Alrino (VE), Località Ca' Pavanetto
- LOTTO 7:** Comune di Musile di Piave (VE), Località Trezze

4) Indicazione del prezzo di stima:

- LOTTO 1:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 1.224.000,00 (unmilione duecentoventiquattromila/00)
- LOTTO 2:** valore attribuito al netto delle detrazioni
Euro 185.400,00 (centottantacinquemilaquattrocento/00)
- LOTTO 3:** valore attribuito al netto delle detrazioni
Euro 157.300,00 (centocinquantasettemilatrecento/00)
- LOTTO 4:** valore attribuito al netto delle detrazioni
Euro 98.800,00 (novantottomilaottocento/00)
- LOTTO 5:** valore attribuito al netto delle detrazioni
Euro 119.000,00 (centodiciannovemila/00)
- LOTTO 6:** valore attribuito al netto delle detrazioni
Euro 60.300,00 (sessantamila trecento/00)
- LOTTO 7:** valore attribuito al netto delle detrazioni
Euro 65.900,00 (sessantacinquemilanovecento/00)



SOMMARIO

0. PREMESSA	p. 17
1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, COMMA 2, C.P.C.	p. 20
2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	p. 20
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI	p. 22
LOTTO 1	p. 32
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	p. 36
4.1 CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI	p. 40
5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	p. 46
6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	p. 51
7.1 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	p. 56
8.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	p. 57
8bis.1 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	p. 66
9.1 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	p. 66
10.1 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	p. 67
11.1 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	p. 66
12.1 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI ALL'ASTA	p. 69
LOTTO 2	p. 72
3.2 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	p. 75
4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI	p. 79
5.2 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	p. 85
6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	p. 88
7.2 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	p. 93
8.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	p. 94
8bis.2 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	p. 99
9.2 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	p. 99
10.2 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	p. 100
11.2 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	p. 99
12.2 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI ALL'ASTA	p. 102



LOTTO 3

p. 105

3.3 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	p. 106
4.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI	p. 107
5.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	p. 109
6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	p. 111
7.3 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	p. 116
8.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	p. 117
8bis.3 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	p. 120
9.3 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	p. 120
10.2 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	p. 121
11.2 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	p. 120
12.3 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI ALL'ASTA	p. 122

LOTTO 4

p. 123

3.4 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	p. 124
4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI	p. 125
5.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	p. 127
6.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	p. 129
7.4 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	p. 134
8.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	p. 135
8bis.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	p. 138
9.4 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	p. 138
10.4 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	p. 139
11.4 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	p. 138
12.4 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI ALL'ASTA	p. 140



LOTTO 5

p. 142

3.5 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	p. 143
4.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI	p. 144
5.5 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	p. 146
6.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	p. 148
7.5 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	p. 153
8.5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	p. 154
8bis.5 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	p. 157
9.5 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	p. 157
10.5 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	p. 158
11.5 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	p. 157
12.5 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI ALL'ASTA	p. 159

LOTTO 6

p. 160

3.6 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	p. 161
4.6 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI	p. 162
5.6 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	p. 164
6.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	p. 166
7.6 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	p. 171
8.6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	p. 172
8bis.6 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	p. 175
9.6 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	p. 175
10.6 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	p. 176
11.6 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	p. 175
12.6 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI ALL'ASTA	p. 177



LOTTO 7

p. 178

3.7 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	p. 179
4.7 CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI	p. 180
5.7 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	p. 183
6.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	p. 185
7.7 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	p. 190
8.7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	p. 191
8bls.7 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	p. 194
9.7 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	p. 194
10.7 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	p. 195
11.7 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	p. 194
12.7 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI ALL'ASTA	p. 196



0. PREMESSA

In data 31/05/2017, il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi 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. 564/2016, come da quesiti di seguito elencati.

In data 31/05/2017, il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi ha fissato prima udienza di comparizione parti, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per il giorno 19.06.2018, ore 10,00.

In data 01/06/2017, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina alla sottoscritta.

In data 01/06/2017, la sottoscritta, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

In data 13/06/2017, la sottoscritta ha proceduto al deposito di "Istanza di chiarimenti in merito all'incarico".

In data 19/06/2017, il G.E., vista la nota depositata dell'esperto il 13.6.2017, fissa per la comparizione delle parti l'udienza del 28.6.2017, ore 9,10.

In data 28/06/2017, il G.E. concede termine di 60 giorni e rinvia al 27.9.2017, ore 9,30.

In data 27/09/2017, il G.E. dispone procedersi nelle operazioni di stima.

In data 30/03/2018, il Presidente di sezione assegna al dott. Alessandro Girardi tutti i procedimenti di esecuzione immobiliare chiamati all'udienza del 19 giugno 2018 (udienza dott.ssa Silvia Bianchi) con facoltà per il dott. Girardi di disporre una diversa programmazione.

In data 11/04/2018, il Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Girardi dispone che i procedimenti di cui all'udienza 19/6/2018 già della dott. Bianchi, siano chiamati all'udienza del 5/7/2018 (giovedì), quanto ai primi sette, ed all'udienza del 6/9/2018 (giovedì) i successivi quattordici; al 13/9/2018 ulteriori sette ed all'udienza del 20/9/2018 gli ultimi cinque.

In data 16/04/2018, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto a notificare alla sottoscritta la nuova data di fissazione prima udienza di comparizione parti, fissata al 06/09/2018, ore 10,00.



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 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 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 versione n. 0.2.6_38 del 24/03/2016).



1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

- La documentazione ipo-catastale ex art.567, comma 2, c.p.c., risulta depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017.

2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Le generalità degli esecutati risultano essere le seguenti:
(cfr. con allegati nn.10, 11, 12, 13, 14)

A)

- **Cognome:** [REDACTED]
- **Nome:** [REDACTED]
- **Nato a / il:** [REDACTED]
- **Deceduto a / il:** [REDACTED]
- **Ultima Residenza:** [REDACTED]
- **Codice Fiscale:** [REDACTED]

B)

- **Cognome:** [REDACTED]
- **Nome:** [REDACTED]
- **Nata a / il:** [REDACTED]
- **Residente in:** [REDACTED]
- **Codice Fiscale:** [REDACTED]
- **Stato civile:** [REDACTED]



GENERALITÀ DEGLI EREDI DI [REDACTED]

(ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO)
in data 27 febbraio 2017- Notaio Maurizio Bianconi di Treviso
repertorio n. 110926 - raccolta n. 34461

- [REDACTED]
- Nata a: [REDACTED] il: [REDACTED]
 - Residente in: [REDACTED]
 - Codice Fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED]
- Nata a: [REDACTED] il: [REDACTED]
 - Residente in: [REDACTED]
 - Codice Fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED]
- Nata a: [REDACTED] il: [REDACTED]
 - Residente in: [REDACTED]
 - Codice Fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED]
- Nato a: [REDACTED] il: [REDACTED]
 - Residente in: [REDACTED]
 - Codice Fiscale: [REDACTED]

(cfr. con allegato n.15)



3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento ed elencati alle lettere
A), B), C), D), E), F), G)
risultano pignorati per l'intero

e più precisamente

- per l'intero della piena proprietà
in ditta 

A) Piena proprietà per l'intero di:

Capannone ad uso artigianale (produttivo) realizzato ad un piano fuori terra,
della superficie catastale planimetrica di 1.329,64 mq., ubicato nel Comune di
Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.5
via Trieste n. 117, piano T
Categoria D/7
Rendita Catastale Euro 1.146,53

B) Piena proprietà per l'intero di:

Capannone ad uso artigianale (deposito) realizzato ad un piano fuori terra,
della superficie catastale planimetrica di 317,54 mq., ubicato nel Comune di
Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.6
via Trieste n. 117, piano T
Categoria D/7
Rendita Catastale Euro 278,89



C) Piena proprietà per l'intero di:

**Ufficio sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 77 mq.,
facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di
Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.8
via Trieste n. 117, piano T
Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 77 mq.
Rendita Catastale Euro 885,72

D) Piena proprietà per l'intero di:

**Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 91 mq.,
facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di
Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.7
via Trieste n. 117, piano T
Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 73 mq.
Superficie catastale totale 91 mq.
Rendita Catastale Euro 64,09

E) Piena proprietà per l'intero di:

**Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 54 mq.,
facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di
Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.3
via Trieste n. 118, piano T
Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 77,47



F) Piena proprietà per l'intero di:

**Abitazione sviluppata al piano terra, della superficie catastale totale di 112 mq.,
facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di
Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 140**

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.2
via Trieste n. 117, piano T
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 112 mq.
Rendita Catastale Euro 383,47

G) Piena proprietà per l'intero di:

**Abitazione sviluppata al piano primo, della superficie catastale totale di 109 mq.,
facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di
Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 141**

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.3
via Trieste n. 116, piano 1
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani
Superficie catastale totale 109 mq.
Rendita Catastale Euro 348,61



I beni immobili oggetto del pignoramento ed elencati alle lettere H), I), L), M), N), O), P), Q), R), S), T), U), V), W), X), Y), Z) risultano pignorati per l'intero

e più precisamente:

- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta [REDACTED]**
- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta [REDACTED]**

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

H) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 17.700 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 37
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 17.700 mq.
Reddito Dominicale Euro 114,72 Reddito Agrario Euro 86,84

I) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 5.790 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 4
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 5.790 mq.
Reddito Dominicale Euro 37,53 Reddito Agrario Euro 28,41



L) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 690 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 104
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 690 mq.
Reddito Dominicale Euro 4,47 Reddito Agrario Euro 3,39

M) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 680 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 105
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 680 mq.
Reddito Dominicale Euro 4,41 Reddito Agrario Euro 3,34

N) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 6.690 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 108
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 6.690 mq.
Reddito Dominicale Euro 43,36 Reddito Agrario Euro 32,82



O) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 6.700 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 109
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 6.700 mq.
Reddito Dominicale Euro 43,43 Reddito Agrario Euro 32,87

P) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 2.130 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 52
Porz. AA, Qualità vigneto, Classe 2
Superficie 2.000 mq.
Reddito Dominicale Euro 18,47 Reddito Agrario Euro 9,30
Porz. AB, Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 130 mq.
Reddito Dominicale Euro 0,84 Reddito Agrario Euro 0,64

Q) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 2.080 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 53
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 2.080 mq.
Reddito Dominicale Euro 13,48 Reddito Agrario Euro 10,21



R) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 15.690 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 55
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 15.690 mq.
Reddito Dominicale Euro 101,70 Reddito Agrario Euro 76,98

S) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 6.902 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 117
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 6.902 mq.
Reddito Dominicale Euro 44,74 Reddito Agrario Euro 33,86

T) Piena proprietà per l'intero di:

Terreno agricolo a destinazione seminativo, della superficie catastale di 9.840 mq., ubicato nel Comune di Musile di Piave, in località Trezze

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Terreni: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 331
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 9.840 mq.
Reddito Dominicale Euro 70,33 Reddito Agrario Euro 55,90



U) Piena proprietà per l'intero di:

Abitazione sviluppata ai piani terra e primo, della superficie catastale totale di 104 mq., facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Musile di Piave, in Via Mutilati n. 14

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.3
via Mutilati n. 14, piano T -1
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 104 mq.
Rendita Catastale Euro 355,06

V) Piena proprietà per l'intero di:

Abitazione sviluppata al piano primo, della superficie catastale totale di 81 mq., facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Musile di Piave, in Via Mutilati n. 16

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.4
via Mutilati n. 16, piano T-1
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 81 mq.
Rendita Catastale Euro 202,45

W) Piena proprietà per l'intero di:

Abitazione sviluppata al piano terra, della superficie catastale totale di 84 mq., facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Musile di Piave, in Via Mutilati n. 18

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.2
via Mutilati n. 18, piano T
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Superficie catastale totale 84 mq.
Rendita Catastale Euro 227,76



X) Piena proprietà per l'intero di:

**Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq.,
ubicato nel Comune di Musile di Piave, in Via Mutilati n. 14**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.7
via Mutilati n. 14, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq.
Superficie catastale totale 15 mq.
Rendita Catastale Euro 21,69

Y) Piena proprietà per l'intero di:

**Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq.,
ubicato nel Comune di Musile di Piave, in Via Mutilati n. 16**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.5
via Mutilati n. 16, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq.
Superficie catastale totale 15 mq.
Rendita Catastale Euro 24,79

Z) Piena proprietà per l'intero di:

**Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq.,
ubicato nel Comune di Musile di Piave, in Via Mutilati n. 18**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.6
via Mutilati n. 18, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq.
Superficie catastale totale 15 mq.
Rendita Catastale Euro 21,69



**LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO FORMARE I SEGUENTI
LOTTI PER LA VENDITA**

- LOTTO 1 : COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE/RESIDENZIALE
IN COMUNE DI QUARTO D'ALTINO
DI CUI ALLE LETTERE : A), B), C), D), E), F), G)**
- LOTTO 2 : FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E FABBRICATI ACCESSORI
IN COMUNE DI MUSILE DI PIAVE
DI CUI ALLE LETTERE : U), V), W), X), Y), Z)**
- LOTTO 3 : TERRENI AGRICOLI A DESTINAZIONE SEMINATIVO
IN COMUNE DI QUARTO D'ALTINO
DI CUI ALLE LETTERE : H), I)**
- LOTTO 4 : TERRENI AGRICOLI A DESTINAZIONE SEMINATIVO
IN COMUNE DI QUARTO D'ALTINO
DI CUI ALLE LETTERE : L), M), N), O)**
- LOTTO 5 : TERRENI AGRICOLI A DESTINAZIONE SEMINATIVO
IN COMUNE DI QUARTO D'ALTINO
DI CUI ALLE LETTERE : Q), R)**
- LOTTO 6 : TERRENI AGRICOLI A DESTINAZIONE SEMINATIVO
IN COMUNE DI QUARTO D'ALTINO
DI CUI ALLE LETTERE : P), S)**
- LOTTO 7 : TERRENI AGRICOLI A DESTINAZIONE SEMINATIVO
IN COMUNE DI MUSILE DI PIAVE
DI CUI ALLA LETTERA : T)**

(cfr. con allegati nn.16, 17, 18, 19, 20)



LOTTO 1

Piena proprietà per l'intero di:

Compendio immobiliare ad uso artigianale/residenziale così composto:

- **Capannone ad uso artigianale (produttivo);**
- **Capannone ad uso artigianale (deposito);**
- **Fabbricato artigianale ad uso uffici (ufficio, magazzino, garage);**
- **Fabbricato ad uso residenziale (due abitazioni).**

E più precisamente:

- ❖ **Capannone ad uso artigianale (produttivo) realizzato ad un piano fuori terra, della superficie catastale planimetrica di 1.329,64 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Capannone ad uso artigianale (deposito) realizzato ad un piano fuori terra, della superficie catastale planimetrica di 317,54 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Ufficio sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 77 mq., facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 91 mq., facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 54 mq., facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano terra, della superficie catastale totale di 112 mq., facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 140;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano primo, della superficie catastale totale di 109 mq., facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 141.**



Così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.5
via Trieste n. 117, piano T
Categoria D/7
Rendita Catastale Euro 1.146,53
(cfr. con allegati nn.23, 24, 26, 27)

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.6
via Trieste n. 117, piano T
Categoria D/7
Rendita Catastale Euro 278,89
(cfr. con allegati nn.23, 24, 28, 29)

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.8
via Trieste n. 117, piano T
Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 77 mq.
Rendita Catastale Euro 885,72
(cfr. con allegati nn.23, 24, 30, 31)

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.7
via Trieste n. 117, piano T
Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 73 mq.
Superficie catastale totale 91 mq.
Rendita Catastale Euro 64,09
(cfr. con allegati nn.23, 24, 32, 33)

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.3
via Trieste n. 118, piano T
Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 77,47
(cfr. con allegati nn.23, 24, 34, 35)

Alle sopra identificate unità immobiliari (Foglio 14, Particella 46, Subb. 3, 5, 6, 7, 8) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni.

In particolare la comproprietà del sub 1 - b.c.n.c. che identifica l'area scoperta comune

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.1
via Trieste, piano T
B.C.N.C. - Area scoperta comune ai Subb. 3, 5, 6, 7, 8
(cfr. con allegati nn.23, 24, 25)



Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.2
via Trieste n. 117, piano T
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 112 mq.
Rendita Catastale Euro 383,47
(cfr. con allegati nn.38, 39, 40)

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.3
via Trieste n. 116, piano 1
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani
Superficie catastale totale 109 mq.
Rendita Catastale Euro 348,61
(cfr. con allegati nn.38, 41, 42)

Alle sopra identificate unità immobiliari (Foglio 14, Particella 32, Subb. 2, 3) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni.

In particolare la comproprietà del sub 1 - b.c.n.c. che identifica l'area scoperta comune

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.1
via Trieste n.116 n.117, piano T
B.C.N.C. - Area scoperta comune ai Subb. 2, 3
(cfr. con allegato n.38)

In particolare la comproprietà del sub 4 - b.c.n.c. che identifica il locale centrale termica

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.4
via Trieste n.116 n.117, piano T
B.C.N.C. - Locale centrale termica comune ai Subb. 2, 3
(cfr. con allegato n.38)



CONFINI

**L'area coperta e scoperta risulta così confinante:
(Foglio 14, Mappali 32, 46)**

Nord : Mappale 15, Mappale 79
Est : Mappale 37
Sud : Mappale 47, Mappale 98, Mappale 48
Ovest : Via Trieste, Mappale 47

(cfr. con allegati nn.21, 22, 36, 37)

La scrivente ritiene opportuno esplicitare sinteticamente gli oggettivi vincoli comportanti la formazione del LOTTO 1:

- interdipendenza tipologica tra fabbricati ad uso artigianale con fabbricati ad uso residenziale come discendente dal Piano Regolatore Generale – abaco dei tipi produttivi – classe P5 – capannoni con casa isolata;
- configurazione del lotto di cui alla particella 46 del foglio 14 del catasto terreni del Comune di Quarto d'Altino, rappresentabile per lo più come un rettangolo stretto e molto lungo e con un ulteriore restringimento in corrispondenza del lato ovest, prospiciente la via Trieste;
- detta configurazione comporterebbe, in caso di separazione del fabbricato ad uso residenziale dai fabbricati ad uso artigianale, una oggettiva limitazione all'accesso dei mezzi (pesanti), a servizio delle attività;
- interdipendenza impiantistica del fabbricato ad uso residenziale con il fabbricato artigianale ad uso uffici.



3.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Sintetica descrizione dei beni

Compendio immobiliare ad uso artigianale/residenziale così composto:

- Capannone ad uso artigianale (produttivo);
- Capannone ad uso artigianale (deposito);
- Fabbricato artigianale ad uso uffici (ufficio, magazzino, garage);
- Fabbricato ad uso residenziale (due abitazioni).

Capannone ad uso artigianale (produttivo)

Si procede ad una sintetica descrizione delle singole unità immobiliari come risultanti al sopralluogo:

- **Unità immobiliare ad uso artigianale (produttivo) (particella 46, sub. 5)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, ubicata al civico n. 139 di via Trieste, e composta da:
un unico locale.

Capannone ad uso artigianale (deposito)

Si procede ad una sintetica descrizione delle singole unità immobiliari come risultanti al sopralluogo:

- **Unità immobiliare ad uso artigianale (deposito) (particella 46, sub. 6)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, ubicata al civico n. 139 di via Trieste, e composta da:
un unico locale.



Fabbricato artigianale ad uso uffici (ufficio, magazzino, garage)

Si procede ad una sintetica descrizione delle singole unità immobiliari come risultanti al sopralluogo:

- **Unità immobiliare facente parte del fabbricato artigianale ad uso uffici ufficio (particella 46, sub. 8)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, ubicata al civico n. 139 di via Trieste, e composta da:
ufficio, archivio, disimpegno, anti-wc e wc; oltre a portico.
- **Unità immobiliare facente parte del fabbricato artigianale ad uso uffici magazzino (particella 46, sub. 7)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, ubicata al civico n. 139 di via Trieste, e composta da:
magazzino, ripostiglio, spogliatoio, anti-wc e wc; oltre a terrazza realizzata su parte della copertura piana e relativa scala esterna di collegamento.
- **Unità immobiliare facente parte del fabbricato artigianale ad uso uffici garage (particella 46, sub. 3)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, ubicata al civico n. 139 di via Trieste, e composta da:
un unico locale.

Fabbricato ad uso residenziale (due abitazioni)

Si procede ad una sintetica descrizione delle singole unità immobiliari come risultanti al sopralluogo:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale (particella 32, sub. 2)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, ubicata al civico n. 140 di via Trieste, e composta da:
ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali ed un bagno; oltre a portico e terrazza.
- **Unità immobiliare ad uso residenziale (particella 32, sub. 3)**
unità immobiliare sviluppata al piano primo, ubicata al civico n. 141 di via Trieste, e composta da:
scala esterna di accesso al piano primo, ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali ed un bagno; oltre a poggiolo



Caratteristiche costruttive generali

- Capannone ad uso artigianale (produttivo):
Capannone in cemento del tipo prefabbricato, con struttura portante (pilastri e travi) in calcestruzzo armato, tamponamento con pannelli prefabbricati in cemento e copertura finale in cupolini.
- Capannone ad uso artigianale (deposito):
Capannone in cemento del tipo prefabbricato, con struttura portante (pilastri e travi) in calcestruzzo armato., tamponamento con pannelli prefabbricati in cemento e copertura finale in cupolini.
- Fabbricato artigianale ad uso uffici (ufficio, magazzino, garage):
Fabbricato realizzato in muratura, solai in latero-cemento e copertura piana.
- Fabbricato ad uso residenziale (due abitazioni):
Fabbricato realizzato in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde.

Documentazione fotografica

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

(cfr. con allegato n.70)

Caratteristiche della zona

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento ai servizi di prima necessità il luogo più vicino risulta essere Portegrandi frazione di Quarto d'Altino.



SEGNALAZIONI DELLA SCRIVENTE

- La scrivente ritiene opportuno segnalare, in relazione al fabbricato ad uso residenziale, l'assenza dei certificati di abitabilità/agibilità.
- La scrivente ritiene opportuno segnalare, in relazione ai fabbricati ad uso artigianale/residenziale, l'assenza delle certificazioni relative all'impiantistica.
- In riferimento alla parte impiantistica, la scrivente non ha potuto stabilire neppure l'efficienza complessiva e di dettaglio della stessa, in quanto non è stata rinvenuta tutta la necessaria documentazione tecnica relativa agli impianti, ed inoltre nello specifico dell'impianto di riscaldamento non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche.
- In ogni caso, tutta la parte impiantistica è da ritenersi attualmente non completamente a norma.
- La scrivente ritiene opportuno segnalare, in relazione alla copertura di entrambi i capannoni ad uso artigianale, come risultante dai progetti depositati, che dette coperture risultano realizzate con cupolini in eternit.
Pertanto si dovrà procedere a completa rimozione della copertura di entrambi capannoni, con smaltimento in discarica autorizzata e conseguente ripristino di nuove coperture.
- La scrivente infine ritiene opportuno segnalare che gli immobili sono necessitanti di smaltimenti di materiali di risulta conseguenti al ripristino dello stato dei luoghi legittimato.
- La scrivente ritiene opportuno segnalare, in relazione alle attività produttive in essere, che i fanghi di risulta delle lavorazioni vengono depositati sull'area scoperta in attesa dei necessari smaltimenti.

Conclusioni

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, dell'uso e manutenzione, dell'assenza dei certificati di abitabilità/agibilità, dell'assenza delle certificazioni relative all'impiantistica dei fabbricati, nonché della necessità di procedere a smaltimenti/bonifiche; si procederà nella stima considerando i suddetti beni come "immobili da ristrutturare".



4.1 CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI**rispetto alle norme urbanistiche:**

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 03/08/2017 prot. n. 10511 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 12/09/2017 prot. n. 12140: (cfr. con allegato n.43)

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di Quarto d'Altino**

- Visto il Piano di Assetto del Territorio, la proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07/08/2015;
- Visto il Piano degli Interventi – 1^a Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15/02/2017;
- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 art. 30, 2°- 3° comma;
- Visto l'art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale;

CERTIFICA

che i beni catastalmente identificati al Fg. 14, mapp. nn. 32 - 46 ricevono la seguente destinazione urbanistica dal Piano degli Interventi:

Id. Catastale		P.I. - 1 Variante		VINCOLI
Fg.	Particella	Z.T.O.	PUA/ Norme Puntuali	
14	32 – 46	D1.3		VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI: - Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004) AREE RISCHIO P.A.I.: - SCOLO MECCANICO - P1 pericolo moderato; - ALLUVIONALE - P2 pericolo medio CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - Classe V: aree prevalentemente industriali



DESTINAZIONE DI ZONA:

Z.T.O. D1.3 – Comprendono le parti di territorio edificate destinate dal PI al completamento di insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilabili.

Riferimenti artt. 50 e 51 delle NTA/PI:

- **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Intervento edilizio diretto.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni di uso secondo le indicazioni progettuali descritte al c. 1, art. 51 NTA/PI ed alle tipologie edilizie previste per le classi tipologiche dell'abaco dei tipi residenziali – Allegato A1 alle NTA/PI.

- **DESTINAZIONE D'USO:**

Funzione produttiva, Residenziale, terziaria, turistica e di servizio.

VINCOLI:

- **Vincoli Culturali e Paesaggistici:**
 - Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004).
- **Vincoli derivanti dalla Pianificazione Superiore:**
 - Aree rischio P.A.I.:
 - Scolo meccanico – P1 pericolo moderato;
 - Alluvionale – P2 pericolo medio.
- **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:**
 - Classificazione Acustica del Territorio Comunale (L. 26/10/1995, n. 447):
 - classe V: aree prevalentemente industriali.



rispetto alle norme edilizie (opere realizzate) :

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dalla scrivente in data 03/08/2017, prot. n. 10510:

l'Ufficio del Servizio Tecnico Edilizia Privata

ha reperito i seguenti titoli edilizi e i seguenti certificati di abitabilità / agibilità, consegnandone alla scrivente copia semplice in data 26/09/2017 per quanto relativo ai sottoindicati punti da 1) a 8):

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 136/127/86, in data 29/12/1987**
"Costruzione manufatti per attività artigianale"
(cfr. con allegati nn.44, 45)

- 2) Concessione Edilizia n. 121/87, in data 02/06/1988**
"Ampliamento attività artigianale L.R. 1/82"
(cfr. con allegato n.46)

- 3) Concessione Edilizia n. 87/C121, Variante n. 121/1 in data 10/11/1989**
"Variante in corso d'opera:
riduzione superficie coperta capannoni con modifiche esterne ed interne"
(cfr. con allegato n.47)

- 4) Concessione Edilizia n. 87/C121, Variante n. 121/2 in data 11/09/1991**
"Variante in corso d'opera:
variazione planimetrica di ubicazione e modifiche esterne alla forometria"
(cfr. con allegati nn.48, 49)

- 5) Licenza di Agibilità n. 87/C121, in data 04/03/1993**
"Dichiara agibile l'immobile ampliamento artigianale L.R. 1/82 e ristrutturazione
avente le seguenti caratteristiche:
Destinazione d'uso: ARTIGIANALE
Superficie coperta: Mq. 1723,02
Vani abitabili totali: 2"
(cfr. con allegato n.50)



6) Concessione Edilizia n. 44C/91, in data 19/03/1992

“Ristrutturazione uffici aziendali”

(cfr. con allegato n.51)

7) Concessione Edilizia n. 44C/91, Variante n. 44/1 in data 26/04/1997

“Variante in corso lavori C.E. 44C/91”

(cfr. con allegati nn. 52, 53)

8) Licenza di Agibilità n. 44C/91, ricevuta in data 03/07/1998

“Dichiara agibile l'immobile ubicato in Via Trieste e catastalmente censito al Foglio 14 – mappali 46, come composto dalle seguenti unità immobiliari:

- UFFICI AL P.T. Piani: 1, Sup. netta di pavimento: 99 Mq
- MAGAZZINO SPOGLIATOIO AL P.T. Piani: 1, Sup. netta di pavimento: 72 Mq
- GARAGE AL P.T. Piani: 1, Sup. netta di pavimento: 49 Mq

ed avente le seguenti caratteristiche:

Destinazione d'uso: DIREZIONALE

Superficie utile: Mq. 220

Numero vani utili: 2

Numero vani accessori: 9”

(cfr. con allegato n.54)



A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, la scrivente ha riscontrato, relativamente al fabbricato ad uso residenziale e ai fabbricati ad uso artigianale, le seguenti difformità:

- a) difformità per varianti interne;
- b) difformità per varianti prospettiche;
- c) difformità dimensionali e/o di superficie e/o di volume, in particolare:
 - (map. 46 Sub. 5 - chiusura portico del capannone - angolo sud/ovest)
 - (map. 46 Sud. 5 - realizzazione di corpo adiacente al capannone - lato sud)
- d) difformità degli impianti tecnologici;
- e) difformità all'area scoperta.

La scrivente ha inoltre riscontrato, relativamente al fabbricato ad uso residenziale:

- f) assenza del certificato di Abitabilità.

La scrivente precisa che l'ottenimento del certificato di Agibilità esteso al fabbricato ad uso residenziale sarà subordinato al rispetto di tutte le normative vigenti all'atto della richiesta.

Si ritiene opportuno precisare che l'ottenimento del certificato di Agibilità esteso al fabbricato ad uso residenziale comporterà, tra l'altro, la messa a norma delle strutture, degli impianti idro-termico-sanitario, di condizionamento, elettrico e fognario, con relative certificazioni ed autorizzazioni, compresa l'eventuale attestazione di idoneità statica estesa all'intero fabbricato ad uso residenziale.

CONCLUSIONI

Si dovrà procedere a “ristrutturazione edilizia degli immobili con opere” per:

- ripristinare lo stato dei luoghi legittimato, per le difformità di cui ai punti a), b), c), d), e);
- ottenere il certificato di Agibilità del fabbricato ad uso residenziale, per le difformità di cui al punto f).

La scrivente precisa che nella “ristrutturazione edilizia degli immobili con opere” debbono intendersi compresi tutti i costi ed oneri conseguenti alla redazione, presentazione ed approvazione di tutte le necessarie pratiche edilizie e catastali.



rispetto alle norme edilizie (opere non realizzate) :

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dalla scrivente in data 03/08/2017, prot. n. 10510:

l'Ufficio del Servizio Tecnico Edilizia Privata

ha reperito i seguenti titoli edilizi consegnandone alla scrivente copia semplice in data 19/04/2018 per quanto relativo al sottoindicato punto 9):

9) Concessione Edilizia n. 42C/97, in data 02/03/1998

“AMPLIAMENTO E NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONI ARTIGIANALI”

(cfr. con allegati nn.55, 56)

La scrivente precisa che relativamente alla Concessione Edilizia di cui al suindicato punto 9), non risulta realizzato alcuno dei fabbricati per i quali era stata rilasciata la sopraindicata Concessione Edilizia n. 42C/97.

La scrivente ritiene opportuno precisare che l'eventuale recupero della Concessione Edilizia di cui al suindicato punto 9) dovrà sottostare a tutte le normative vigenti all'atto della richiesta.

(A solo titolo esemplificativo e non esaustivo: i fabbricati dovranno essere ubicati in modo da rispettare distacco tra fabbricati e distanze dai confini, così come previsto dalle normative vigenti all'atto della richiesta).

La scrivente precisa inoltre che diverse e/o ulteriori edificazioni potranno essere realizzate secondo quanto previsto dalle normative urbanistico/edilizie vigenti all'atto della richiesta, attualmente dette normative urbanistico/edilizie sono desumibili dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.43)

La scrivente precisa infine che non è autorizzata nell'ambito della presente Relazione di Stima alla redazione di alcun progetto, pertanto dovrà procedere alla stima dei beni immobili al valore attuale.



5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di donazione e compravendita: (cfr. con allegato n.57)

- in data 25/06/1974, a rogito del dott. Giuseppe Gallimberti, Notaio in Venezia, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Venezia, Repertorio n. 42809;
- registrato a Venezia, in data 15/07/1974, al n. 2785, vol. 32;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, anno di registrazione 1974, Registro particolare n. 9835.

Riunione di usufrutto (quota di un mezzo) a favore di [REDACTED]

- per causa di morte di [REDACTED]

(inerente gli immobili ad uso artigianale e gli immobili ad uso residenziale)

Atto di donazione: (cfr. con allegato n.58)

- in data 12/11/1992, a rogito del dott. Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, Repertorio n. 27376, Raccolta n. 5792;
- registrato a Treviso, in data 27/11/1992, al n. 7241/V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/12/1992, Registro generale n. 24818, Registro particolare n. 17773.

Riunione di usufrutto (quota di un mezzo) a favore di [REDACTED]

- per causa di morte di [REDACTED]

(inerente gli immobili ad uso residenziale)

Con i suddetti atti di donazione, compravendita e successione viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO 1, a favore dell'esecutato

[REDACTED]

I suddetti titoli legittimanti il possesso hanno data certa anteriore alla data del pignoramento.



2) Contratti di affitto ramo d'azienda:

Contratto di affitto ramo d'azienda stipulato in data 22/12/2014 e registrato telematicamente in data 23/12/2014, atto serie 1t - n. 16830:

Parte concedente:

- Ditta individuale [REDACTED] P. IVA [REDACTED]

Parte affittuaria:

- [REDACTED] P. IVA [REDACTED]

- Oggetto del contratto di affitto ramo d'azienda:

Il ramo d'azienda sito in Quarto d'Altino (VE), frazione Portegrandi, via Trieste n. 139, servente l'attività di Costruzione e vendita di manufatti in cemento e ghiaio lavato come pavimentazioni per esterno, frangisole, fontane, vasche, fioriere, battiscopa e recinzioni.

Il ramo d'azienda oggetto del presente atto non comprende:

i beni immobili ove è sito il ramo d'azienda, di proprietà del concedente, ed il cui godimento da parte dell'affittuaria sarà oggetto di autonomo contratto di locazione che verrà sottoscritto tra le parti.

- Durata:

il presente contratto d'affitto avrà una durata di 3 (tre anni), con decorrenza dall'1 gennaio 2015.

Il presente contratto si intenderà rinnovato tacitamente, alla scadenza per altri 3 (tre) anni, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo racc. a/r almeno 90 gg. prima della scadenza prevista.

- Canone di locazione:

quale corrispettivo per l'affitto le parti convengono un canone annuo di Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) (oltre a I.V.A.), pari ad un canone mensile di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) (oltre a I.V.A.)

(cfr. con allegati nn.59, 64)

La scrivente ritiene opportuno precisare che il contratto d'affitto ramo d'azienda, pur non comprendendo l'affitto dei beni immobili, viene comunque riportato ai fini di una migliore comprensione dello stato di occupazione e d'uso di una parte preponderante dei beni immobili di cui al LOTTO 1.



3) Contratti di locazione commerciale:

Contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/01/2015 e registrato telematicamente in data 28/01/2015, atto serie 3t - n. 397:

Locatore:

- Ditta individuale [REDACTED] P. IVA [REDACTED]

Conduttore:

- [REDACTED] P. IVA [REDACTED]

- Oggetto del contratto di locazione commerciale:
fabbricati strumentali siti in comune di Quarto d'Altino, frazione Portegrandi in via Trieste n. 139 con inclusione del piazzale circostante:
 - Foglio 14, particella 46, sub 5, categoria D7, rendita euro 1.146,53 – trattasi di capannone prefabbricato adibito ad attività produttiva, superficie 1.463 mq;
 - Foglio 14, particella 46, sub 6, categoria D7, rendita euro 278,89 – trattasi di capannone prefabbricato adibito a magazzino e deposito, superficie 349 mq;
 - Foglio 14, particella 46, sub 7, categoria C2, rendita euro 64,09 – trattasi di magazzino;
 - Foglio 14, particella 46, sub 8, categoria A10, rendita euro 885,72 – trattasi di ufficio.
- Durata:
la locazione avrà la durata di anni sei (6) a partire dal 01/01/2015.
- Canone di locazione:
il canone annuo di locazione è stabilito in euro 18.000 (diciottomila/00) da pagarsi in numero 12 rate mensili anticipate, scadenti entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese, di euro 1.500 (millecinquecento) cad., oltre al rimborso degli eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge, usi e consuetudini.

(cfr. con allegati nn.59, 65)



4) Contratti di comodato:

Contratto di comodato ad uso gratuito stipulato in data 14/06/2003 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – San Donà di Plave in data 30/03/2004, atto serie 3 - n. 1170:

Comodante:

• [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

Comodatario:

• [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

- Beni oggetto del contratto di comodato ad uso gratuito:
Unità immobiliare posta in Quarto d'Altino (VE), località Portegrandi n.140.
- Durata:
la durata del comodato sarà di anni quattro a partire dalla data del presente contratto.
- Restituzione dei beni:
alla scadenza concordata, il comodatario si obbliga a restituire al comodante il bene pienamente disponibile e nello stato in cui trovasi all'atto della consegna.

(cfr. con allegati nn.59, 63)

La scrivente ritiene opportuno precisare che il comodatario, con la sua famiglia, risulta attualmente ancora occupare l'immobile oggetto del suddetto contratto di comodato ad uso gratuito.

(cfr. con allegato n.62)



5) Diritto d'abitazione:

Verosimilmente sussiste diritto d'abitazione a favore di [REDACTED]

**in relazione ai seguenti immobili siti in comune di Quarto d'Altino (VE),
via Trieste n. 141:**

- Foglio 14, particella 32, sub 3, categoria A3, rendita euro 348,61
alla suddetta unità immobiliare spettano le proporzionali quote sulle parti comuni,
in particolare:
- Foglio 14, particella 32, sub 1, b.c.n.c. - area scoperta comune
- Foglio 14, particella 32, sub 4, b.c.n.c. - locale centrale termica

(cfr. con allegati nn.38, 41, 42, 61)



6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 1.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ **Convenzione** autenticata in data 28/04/1988 al n. 12414 di Repertorio del Dott. Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso, iscritto al Collegio Notarile di Treviso, registrata a Treviso, in data 17/05/1988 al n. 1958 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Venezia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/05/1988, registro generale n. 11099, registro particolare n. 7877.
(cfr. con allegato n.66)
- ◆ **Convenzione** autenticata in data 03/05/1988 al n. 12554 di Repertorio ed in data 05/05/1988 al n. 12564 di Repertorio del Dott. Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso, iscritto al Collegio Notarile di Treviso, registrata a Treviso in data 20/05/1988 al n. 1996 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Venezia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/05/1988, registro generale n. 11403, registro particolare n. 8089.
(cfr. con allegato n.67)
- ◆ **Costituzione di vincolo** autenticato in data 27/07/1998 al n. 10271 di Repertorio del Dott. Antonio Michielan, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, registrato a San Donà di Piave, in data 10/08/1998 al n. 679 serie 2 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Venezia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/08/1998, registro generale n. 21654, registro particolare n. 14575.
(cfr. con allegato n.68)



VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 1, si rimanda al punto 4.1 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.43)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 1.

ALTRI PESI E LIMITI D'USO

- ◆ **Costituzione di vincolo** autenticato in data 28/04/1988 al n. 12414 di Repertorio del Dott. Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso, iscritto al Collegio Notarile di Treviso, registrato a Treviso, in data 17/05/1988 al n. 1958 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Venezia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/05/1988, registro generale n. 11099, registro particolare n. 7877.
(cfr. con allegato n.66)
- ◆ **Accesso ai beni immobili di cui al LOTTO 1**
Sussiste un unico accesso carraio ai beni immobili di cui al LOTTO 1, posto in Via Trieste n. 139.
- ◆ **Ulteriori servitù**
Tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di donazione e compravendita già elencati al precedente punto 5.1 della presente Relazione di Stima.



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

ISCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà			1/1
				Quota 1 / 1			

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà			1 / 1
				Quota 1 / 1			

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà			1 / 1
				Quota 1 / 1			



LAURA GHEZZI

architetto

(4) (cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 1
				Quota 1 / 1		

(5) (cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà		1 / 1
				Quota 1 / 1		

(6) (cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 1
				Quota 1 / 1		

(7) (cfr. con allegato n. 7)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/02/2016	2852	496	Ipoteca della riscossione	€ 725.765,58	€ 362.882,79
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà		1 / 1
				Quota 1 / 1		



LAURA GHEZZI

architetto

(8)

(cfr. con allegato n. 8)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	25/03/2016	9097	1532	Ipoteca della riscossione	€ 206.003,62	€ 103.001,81	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo			
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili			
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER "RESTRIZIONE DEI BENI"
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
(1) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	03/11/2003 nn. 41432/8700	Euro 6.214,00
(2) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	05/01/2006 nn. 755/209	Euro 35,00
(3) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	15/02/2006 nn. 6859/1617	Euro 35,00
(4) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	04/01/2010 nn. 171/48	Euro 35,00
(5) ipoteca legale: annotazione per "restrizione dei beni"	21/07/2010 nn. 25263/561	Euro 674,79
(6) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	29/09/2011 nn. 31296/6157	Euro 35,00
(7) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	03/02/2016 nn. 2852/496	Euro 3.722,83
(8) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	25/03/2016 nn. 9097/1532	Euro 1.124,02
Trascrizioni:		
(1) pignoramento immobili: annotazione per "restrizione dei beni"	29/11/2016 nn. 38039/25403	Euro 294,00
Totale costo delle annotazioni per "restrizione dei beni" delle formalita' pregiudizievoli		Euro 12.169,64

7.1 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, relativamente agli immobili ad uso residenziale, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiali.



8.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 1, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo topografico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Terreni:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 46 Qualità / Classe Ente Urbano Superficie catastale 15.139 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 46, Sub.1 via Trieste, piano T b.c.n.c. (area scoperta) ai Subb. 3, 5, 6, 7, 8
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 46, Sub.5 via Trieste n. 117, piano T Categoria D/7
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 46, Sub.6 via Trieste n. 117, piano T Categoria D/7
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 46, Sub.8 via Trieste n. 117, piano T Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani Superficie catastale totale 77 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 46, Sub.7 via Trieste n. 117, piano T Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 73 mq. Superficie catastale totale 91 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 46, Sub.3 via Trieste n. 118, piano T Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 50 mq. Superficie catastale totale 54 mq.
Catasto Terreni:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 32 Qualità / Classe Ente Urbano Superficie catastale 560 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 32, Sub.2 via Trieste n. 117, piano T Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 112 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 32, Sub.3 via Trieste n. 116, piano 1 Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani Superficie catastale totale 109 mq.

La resa grafica del rilievo topografico eseguito viene allegata alla presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.69)



Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari.
- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.
- Borsinoimmobiliare.it – Quarto d'Altino, periferia.

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 1 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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 1, 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.
- Si è tenuto conto dell'attuale stato di possesso e di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 1.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.
- **I beni immobili di cui al LOTTO 1 vengono stimati come “immobili da ristrutturare”.**



<u>Fabbricato ad uso residenziale</u>	Foglio 14, Particella 32, Subb. 2, 3
<u>Locale centrale termica</u>	Foglio 14, Particella 32, Sub. 4
<u>Area scoperta comune</u>	Foglio 14, Particella 32, Sub. 1

Al fabbricato ad uso residenziale si è proceduto ad applicare alle superfici coperte (calcolate al lordo delle murature interne ed esterne), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici coperte in superfici convenzionali/commerciali.

(cfr. con allegato n.69)

Al locale centrale termica si è proceduto ad applicare alle superfici coperte (calcolate al lordo delle murature interne ed esterne), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici coperte in superfici convenzionali/commerciali.

(cfr. con allegato n.69)

All'area scoperta comune si è proceduto ad applicare alla superficie lorda (calcolata con esclusione della superficie coperta dei fabbricati dalla superficie catastale), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare detta superficie lorda in superficie convenzionale/commerciale.

(cfr. con allegato n.69)

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

(superficie coperta/lorda ragguagliata = superficie convenzionale/commerciale):

- Fabbricato ad uso residenziale – piano primo
Superficie coperta **Cf. 1,00**
- Fabbricato ad uso residenziale – piano terra
Superficie coperta **Cf. 1,00**
- Fabbricato ad uso residenziale – centrale termica piano terra
Superficie coperta **Cf. 0,00**
- Area scoperta comune
Superficie lorda **Cf. 0,05**



- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili ad uso residenziale di cui al LOTTO 1:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COPERTA/LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Fabbricato ad uso residenziale – piano primo Superficie coperta	mq. 97,62	1,00	mq. 97,62
Fabbricato ad uso residenziale – piano terra Superficie coperta	mq. 97,62	1,00	mq. 97,62
Fabbricato ad uso residenziale – centrale termica Superficie coperta	mq. 4,56	0,00	mq. 0,00
Area scoperta comune Superficie lorda	mq. 458,00	0,05	mq. 22,90
TOTALE			mq. 218,14

Determinazione del valore unitario dei beni immobili
(al lordo delle successive correzioni e detrazioni)

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili ad uso residenziale di cui al LOTTO 1, stimati come "immobili da ristrutturare", tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 750,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili
(al lordo delle successive correzioni e detrazioni)

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili ad uso residenziale di cui al LOTTO 1, stimati come "immobili da ristrutturare", tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 218,14 x 750,00 Euro/mq. = Euro 163.605,00



❖ **tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili ad uso residenziale di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni:**

Valore complessivo dei beni immobili ad uso residenziale di cui al LOTTO 1, al lordo delle correzioni e detrazioni	EURO	163.605,00
Correzione per stato di occupazione (diritto di abitazione) vedì punto 5.1 • Foglio 14, particella 32, Sub. 3 • Foglio 14, particella 32, Sub. 1 • Foglio 14, particella 32, Sub. 4		
Valore complessivo x un mezzo x valore usufrutto (53,25%)	EURO	43.559,83
Valore complessivo dei beni immobili ad uso residenziale di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni	EURO	120.045,17

La scrivente ritiene opportuno precisare il criterio di determinazione del diritto di abitazione, che usualmente viene determinato con il criterio ad esso assimilabile del valore di usufrutto.

Con D.M. 20 dicembre 2017 (G.U. n. 301 del 28.12.2017) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 0,3%; come fissato dal D.M. 13 dicembre 2017 (G.U. n. 292 del 15.12.2017), in vigore dal 1° gennaio 2018.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Al tasso di interesse dello 0,3%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto	Valore Nuda Proprietà
Da 61 a 63 anni	177,50	53,25	46,75



<u>Capannoni ad uso artigianale</u>	Foglio 14, Particella 46, Subb. 5, 6
<u>Fabbricato artigianale ad uso uffici</u>	Foglio 14, Particella 46, Subb. 3, 7, 8
<u>Area scoperta comune</u>	Foglio 14, Particella 46, Sub. 1

Ai capannoni ad uso artigianale si è proceduto ad applicare alle superfici coperte (calcolate al lordo delle murature interne ed esterne), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici coperte in superfici convenzionali/commerciali.
(cfr. con allegato n.69)

Alla fabbricato artigianale ad uso uffici si è proceduto ad applicare alle superfici coperte (calcolate al lordo delle murature interne ed esterne), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici coperte in superfici convenzionali/commerciali.
(cfr. con allegato n.69)

All'area scoperta comune si è proceduto ad applicare alla superficie lorda (calcolata con esclusione della superficie coperta dei fabbricati dalla superficie catastale), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare detta superficie lorda in superficie convenzionale/commerciale.
(cfr. con allegato n.69)

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

(superficie coperta/lorda ragguagliata = superficie convenzionale/commerciale):

- Capannone ad uso artigianale (produttivo) – piano terra
Superficie coperta **Cf. 1,00**
- Capannone ad uso artigianale (deposito) – piano terra
Superficie coperta **Cf. 1,00**
- Fabbricato artigianale ad uso uffici – piano terra
Superficie coperta **Cf. 1,00**
- Area scoperta comune
Superficie lorda **Cf. 0,10**



- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili ad uso artigianale di cui al LOTTO 1:

DESCRIZIONE		SUPERFICIE COPERTA/LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Capannone ad uso artigianale (produttivo) Superficie coperta	p. t.	mq. 1.382,52	1,00	mq. 1.382,52
Capannone ad uso artigianale (deposito) Superficie coperta	p. t.	mq. 340,50	1,00	mq. 340,50
Fabbricato artigianale ad uso uffici Superficie coperta	p. t.	mq. 231,78	1,00	mq. 231,78
Area scoperta comune Superficie lorda		mq. 13.184,00	0,10	mq. 1.318,40
TOTALE				mq. 3.273,20

Determinazione del valore unitario dei beni immobili
(al lordo delle successive correzioni e detrazioni)

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili ad uso artigianale di cui al LOTTO 1, stimati come "immobili da ristrutturare", tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 375,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili
(al lordo delle successive correzioni e detrazioni)

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili ad uso artigianale di cui al LOTTO 1, stimati come "immobili da ristrutturare", tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 3.273,20 x 375,00 Euro/mq. = Euro 1.227.450,00



❖ **tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili ad uso artigianale di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni:**

Valore complessivo dei beni immobili ad uso artigianale di cui al LOTTO 1, al lordo delle correzioni e detrazioni	EURO	1.227.450,00
Correzione per stato di occupazione: (contratto di locazione commerciale) vedi punto 5.1		
<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 14, particella 46, Sub. 5 • Foglio 14, particella 46, Sub. 6 • Foglio 14, particella 46, Sub. 7 • Foglio 14, particella 46, Sub. 8 • Foglio 14, particella 46, Sub. 1 		
Riduzione pari al 10% del valore complessivo	EURO	122.745,00
Valore complessivo dei beni immobili ad uso artigianale di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni	EURO	1.104.705,00



❖ **tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni:**

Valore complessivo dei beni immobili ad uso residenziale di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni	EURO	120.045,17
Valore complessivo dei beni immobili ad uso artigianale di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni	EURO	1.104.705,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni	EURO	1.224.750,17

❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 1, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni	EURO	1.224.750,17
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4 EURO	0,00
Detrazione per costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6 EURO	0,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7 EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis EURO	750,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle detrazioni	EURO	1.224.000,17

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1

AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI *

EURO 1.224.000,00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



8bis.1 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- In merito alla classificazione energetica delle abitazioni e dell'ufficio di cui al LOTTO 1, si precisa che gli stessi risultano edificati in base a titoli edilizi richiesti in data anteriore al 08/10/2005.
- Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi.
- Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quarto d'Altino non è inoltre stato rinvenuto alcun Attestato di Qualificazione e/o Certificazione e/o Prestazione Energetica.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

9.1 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 1 risultano in piena proprietà per l'intero dell'esecutato [REDACTED], conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegati nn.57, 58)

11.1 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 1, relativamente al fabbricato ad uso residenziale è verosimilmente assoggettata ad imposta di registro.
- I beni immobili di cui al LOTTO 1 relativamente al fabbricato ad uso residenziale non risultano beni strumentali dell'azienda esercitata dal debitore esecutato.
(cfr. con allegati nn.57, 58)
- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 1, relativamente ai fabbricati ad uso artigianale è verosimilmente assoggettata ad I.V.A..
- I beni immobili di cui al LOTTO 1 relativamente ai fabbricati ad uso artigianale risultano beni strumentali dell'azienda esercitata dal debitore esecutato.
(cfr. con allegati nn. 64, 65)

La scrivente precisa che quanto sopra esposto, in riferimento al regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, dovrà essere oggetto di ulteriore verifica presso l'Agenzia delle Entrate.



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Nota di iscrizione in data 03/11/2003, nn. 41432/8700
All. n. 02 - Nota di iscrizione in data 05/01/2006, nn. 755/209
All. n. 03 - Nota di iscrizione in data 15/02/2006, nn. 6859/1617
All. n. 04 - Nota di iscrizione in data 04/01/2010, nn. 171/48
All. n. 05 - Nota di iscrizione in data 21/07/2010, nn. 25263/5612
All. n. 06 - Nota di iscrizione in data 29/09/2011, nn. 31296/6157
All. n. 07 - Nota di iscrizione in data 03/02/2016, nn. 2852/496
All. n. 08 - Nota di iscrizione in data 25/03/2016, nn. 9097/1532
All. n. 09 - Nota di trascrizione in data 29/11/2016, nn. 38039/25403
All. n. 10 - Certificato di morte [REDACTED]
All. n. 11 - Certificato storico di Residenza [REDACTED]
All. n. 12 - Certificato di Residenza e di Stato Civile [REDACTED]
All. n. 13 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
All. n. 14 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
All. n. 15 - Nota di trascrizione – Titolo telematico in data 09/06/2017, nn. 11372/7425
All. n. 16 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 17 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 18 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 19 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 20 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]

10.1 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**LOTTO 1**

- All. n. 21 - Estratto di Mappa - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46
All. n. 22 - Visura storica immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Ente Urbano
All. n. 23 - Elaborato planimetrico - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46
All. n. 24 - Elenco subalterni - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46
All. n. 25 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 1
All. n. 26 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 5
All. n. 27 - Planimetria Catastale - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 5
All. n. 28 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 6
All. n. 29 - Planimetria Catastale - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 6
All. n. 30 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 8
All. n. 31 - Planimetria Catastale - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 8
All. n. 32 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 7
All. n. 33 - Planimetria Catastale - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 7
All. n. 34 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 3
All. n. 35 - Planimetria Catastale - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 46, Sub. 3



- All. n. 36 - Estratto di Mappa - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32
- All. n. 37 - Visura storica immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32, Ente Urbano
- All. n. 38 - Elaborato planimetrico - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32
- Elenco subalterni - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32
 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32, Sub. 1
 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32, Sub. 4
- All. n. 39 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32, Sub. 2
- All. n. 40 - Planimetria Catastale - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32, Sub. 2
- All. n. 41 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32, Sub. 3
- All. n. 42 - Planimetria Catastale - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 32, Sub. 3
- All. n. 43 - C.D.U. - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particelle 32, 46
- All. n. 44 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.136/127/86 in data 29/12/1987
- All. n. 45 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.136/127/86, grafici di progetto (scala ridotta)
- All. n. 46 - Concessione Edilizia n.121/87 in data 02/06/1988
- All. n. 47 - Concessione Edilizia n. 87/C121, Variante n.121/1 in data 10/11/1989
- All. n. 48 - Concessione Edilizia n. 87/C121, Variante n.121/2 in data 11/09/1991
- All. n. 49 - Concessione Edilizia n. 87/C121, Variante n.121/2, grafici di progetto (scala ridotta)
- All. n. 50 - Licenza di Agibilità n. 87/C121 in data 04/03/1993
- All. n. 51 - Concessione Edilizia n. 44C/91 in data 19/03/1992
- All. n. 52 - Concessione Edilizia n. 44C/91, Variante n. 44/1 in data 26/04/1997
- All. n. 53 - Concessione Edilizia n. 44C/91, Variante n. 44/1, grafici di progetto (scala ridotta)
- All. n. 54 - Licenza di Agibilità n. 44C/91 in data 03/07/1998
- All. n. 55 - Concessione Edilizia n. 42C/97 in data 02/03/1998
- All. n. 56 - Concessione Edilizia n. 42C/97, grafici di progetto (scala ridotta)
- All. n. 57 - Donazione e compravendita in data 25/06/1974 - Notaio G. Gallimberti, rep. n. 42809
- All. n. 58 - Donazione in data 12/11/1992 - Notaio F. C. Baravelli, rep. n. 27376
- All. n. 59 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
- All. n. 60 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
- All. n. 61 - Certificato di stato di famiglia [REDACTED]
- All. n. 62 - Certificato di residenza e stato di famiglia [REDACTED]
- All. n. 63 - Contratto di comodato ad uso gratuito registrato in data 30/03/2004, n.1170 serie 3
- All. n. 64 - Contratto di affitto ramo d'azienda registrato in data 23/12/2014, n.16830 serie 1T
- All. n. 65 - Contratto di locazione commerciale registrato in data 28/01/2015, n.397 serie 3T
- All. n. 66 - Atto di vincolo in data 28/04/1988 - Notaio F.C. Baravelli, rep. n. 12414
- All. n. 67 - Atto di vincolo in data 03-05/05/1988 - Notaio F.C. Baravelli, rep. nn. 12554/12564
- All. n. 68 - Atto di vincolo in data 27/07/1998 - Notaio A. Michielan, rep. n. 10271
- All. n. 69 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo Topografico
- All. n. 70 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12.1 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● LOTTO 1

Compendio immobiliare ad uso artigianale/residenziale così composto:

- **Capannone ad uso artigianale (produttivo);**
- **Capannone ad uso artigianale (deposito);**
- **Fabbricato artigianale ad uso uffici (ufficio, magazzino, garage);**
- **Fabbricato ad uso residenziale (due abitazioni).**

E più precisamente:

- ❖ **Capannone ad uso artigianale (produttivo) realizzato ad un piano fuori terra, della superficie catastale planimetrica di 1.329,64 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Capannone ad uso artigianale (deposito) realizzato ad un piano fuori terra, della superficie catastale planimetrica di 317,54 mq., ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Ufficio sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 77 mq., facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 91 mq., facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 54 mq., facente parte di un fabbricato artigianale ad uso uffici, ubicato nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 139;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano terra, della superficie catastale totale di 112 mq., facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 140;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano primo, della superficie catastale totale di 109 mq., facente parte di un fabbricato ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Quarto d'Altino, in Via Trieste n. 141.**



● **Identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.5
via Trieste n. 117, piano T
Categoria D/7
Rendita Catastale Euro 1.146,53

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.6
via Trieste n. 117, piano T
Categoria D/7
Rendita Catastale Euro 278,89

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.8
via Trieste n. 117, piano T
Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 77 mq.
Rendita Catastale Euro 885,72

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.7
via Trieste n. 117, piano T
Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 73 mq.
Superficie catastale totale 91 mq.
Rendita Catastale Euro 64,09

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.3
via Trieste n. 118, piano T
Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 77,47

Alle sopra identificate unità immobiliari (Foglio 14, Particella 46, Subb. 3, 5, 6, 7, 8) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni.

In particolare la comproprietà del sub 1 - b.c.n.c. che identifica l'area scoperta comune

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 46, Sub.1
via Trieste, piano T
B.C.N.C. - Area scoperta comune ai Subb. 3, 5, 6, 7, 8



Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.2
via Trieste n. 117, piano T
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 112 mq.
Rendita Catastale Euro 383,47

Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.3
via Trieste n. 116, piano 1
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani
Superficie catastale totale 109 mq.
Rendita Catastale Euro 348,61

Alle sopra identificate unità immobiliari (Foglio 14, Particella 32, Subb. 2, 3) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni.

In particolare la comproprietà del sub 1 - b.c.n.c. che identifica l'area scoperta comune
Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.1
via Trieste n.116 n.117, piano T
B.C.N.C. - Area scoperta comune ai Subb. 2, 3

In particolare la comproprietà del sub 4 - b.c.n.c. che identifica il locale centrale termica
Catasto Fabbricati: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 32, Sub.4
via Trieste n.116 n.117, piano T
B.C.N.C. - Locale centrale termica comune ai Subb. 2, 3

- **diritto reale staggito**
piena proprietà
- **quota di proprietà**
l'intero
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni ***

Euro 1.224.000,00 (unmilione duecentoventiquattromila/00)

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



LOTTO 2

Piena proprietà per l'intero di:

- **Fabbricato principale ad uso residenziale realizzato a due piani fuori terra e composto da tre abitazioni;**
- **Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da due garage e da due locali ad uso lavanderia/c.t.;**
- **Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da un garage.**

E più precisamente:

- ❖ **Abitazione sviluppata ai piani terra e primo con locale accessorio ad uso lavanderia/c.t., della superficie catastale totale di 104 mq., ubicata nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 14;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq., ubicato nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 14;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano primo, della superficie catastale totale di 81 mq., ubicata nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 16;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq., ubicato nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 16;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano terra con locale accessorio ad uso lavanderia/c.t., della superficie catastale totale di 84 mq., ubicata nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 18;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq., ubicato nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 18.**



Così catastalmente identificati e censiti:

- Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.3
via Mutilati n. 14, piano T -1
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 104 mq., R.C. Euro 355,06
(cfr. con allegati nn.19, 20, 23, 24, 28, 29)
- Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.7
via Mutilati n. 14, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq.
Superficie catastale totale 15 mq., R.C. Euro 21,69
(cfr. con allegati nn.19, 20, 23, 24, 36, 37)
- Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.4
via Mutilati n. 16, piano T-1
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 81 mq., R.C. Euro 202,45
(cfr. con allegati nn.19, 20, 23, 24, 30, 31)
- Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.5
via Mutilati n. 16, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq.
Superficie catastale totale 15 mq., R.C. Euro 24,79
(cfr. con allegati nn.19, 20, 23, 24, 32, 33)
- Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.2
via Mutilati n. 18, piano T
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Superficie catastale totale 84 mq., R.C. Euro 227,76
(cfr. con allegati nn.19, 20, 23, 24, 26, 27)
- Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.6
via Mutilati n. 18, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq.
Superficie catastale totale 15 mq., R.C. Euro 21,69
(cfr. con allegati nn.19, 20, 23, 24, 34, 35)

Alle sopra identificate unità immobiliari (Foglio 35, Particella 281, Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni.

In particolare la comproprietà del sub 1 - b.c.n.c. che identifica l'area scoperta comune

- Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.1
via Mutilati, piano T
B.C.N.C. - Area scoperta comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7
(cfr. con allegati nn.23, 24, 25)



CONFINI

**L'area coperta e scoperta risulta così confinante
(Foglio 35, Mappale 281)**

Nord : Mappale 271, Mappale 250

Est : Mappale 368

Sud : Mappale 163

Ovest : Mappale 255, Mappale 270

(cfr. con allegati nn.21, 22)

La scrivente ritiene opportuno esplicitare sinteticamente gli oggettivi vincoli comportanti la formazione del LOTTO 2:

- assenza del certificato di abitabilità del fabbricato principale ad uso residenziale, realizzato a due piani fuori terra e composto da tre abitazioni;
- assenza del certificato di agibilità del fabbricato accessorio ad uso garage e locali lavanderia/c.t., realizzato ad un piano fuori terra e composto da due garage e due locali lavanderia/c.t.;
- assenza del certificato di agibilità del fabbricato accessorio ad uso garage e magazzino, realizzato ad un piano fuori terra e composto da un garage;
- interdipendenza del fabbricato principale ad uso residenziale con i fabbricati accessori, interdipendenza estesa anche all'area scoperta comune.



3.2 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Sintetica descrizione dei beni

- Fabbricato principale ad uso residenziale realizzato a due piani fuori terra e composto da tre abitazioni;
- Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da due garage e da due locali ad uso lavanderia/c.t.;
- Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da un garage.

Fabbricato principale ad uso residenziale realizzato a due piani fuori terra e composto da tre abitazioni.

Si procede ad una sintetica descrizione delle singole unità immobiliari come risultanti al sopralluogo:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale (sub. 3)**
unità immobiliare sviluppata ai piani terra e primo, ubicata al civico n. 14 di via Mutilati, e composta da:
ingresso e ampio locale al grezzo al piano terra; scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo; disimpegno, soggiorno-pranzo-cottura, una camera matrimoniale ed un bagno al piano primo; oltre ad un poggiolo antistante il soggiorno-pranzo-cottura e la camera matrimoniale.
- **Unità immobiliare ad uso residenziale (sub. 4)**
unità immobiliare sviluppata al piano primo, ubicata al civico n. 16 di via Mutilati, e composta da:
scala esterna di accesso al piano primo, ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo-cottura, due camere matrimoniali ed un bagno.
- **Unità immobiliare ad uso residenziale (sub. 2)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, ubicata al civico n. 18 di via Mutilati, e composta da:
veranda, ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo-cottura, due camere matrimoniali ed un bagno.



Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da due garage e da due locali ad uso lavanderia/c.t.

Si procede ad una sintetica descrizione delle singole unità immobiliari e dei locali lavanderia/c.t. come risultanti al sopralluogo:

- **Unità immobiliare ad uso garage (sub. 7)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, collegata all'abitazione ubicata al civico n. 14 di via Mutilati, e composta da:
un unico locale.
- **Locale ad uso lavanderia/c.t.**
locale lavanderia/c.t. sviluppato al piano terra, collegato all'abitazione ubicata al civico n. 14 di via Mutilati.
- **Unità immobiliare ad uso garage (sub. 6)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, collegata all'abitazione ubicata al civico n. 18 di via Mutilati, e composta da:
un unico locale.
- **Locale ad uso lavanderia/c.t.**
locale lavanderia/c.t. sviluppato al piano terra, collegato all'abitazione ubicata al civico n. 18 di via Mutilati.

Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da un garage.

Si procede ad una sintetica descrizione delle singole unità immobiliari come risultanti al sopralluogo:

- **Unità immobiliare ad uso garage (sub. 5)**
unità immobiliare sviluppata al piano terra, collegata all'abitazione ubicata al civico n. 16 di via Mutilati, e composta da:
un unico locale.



Caratteristiche costruttive generali

- Fabbricato principale ad uso residenziale realizzato a due piani fuori terra e composto da tre abitazioni:

Fabbricato realizzato in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde.

- Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da due garage e da due locali ad uso lavanderia/c.t.:

Fabbricato realizzato in muratura, solai in latero-cemento e copertura piana.

- Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da un garage:

fabbricato realizzato in lamiera e copertura a falde anch'essa in lamiera.

Documentazione fotografica

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

(cfr. con allegato n.62)

Caratteristiche della zona

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento ai servizi di prima necessità il luogo più vicino risulta essere Portegrandi frazione di Quarto d'Altino.



SEGNALAZIONI DELLA SCRIVENTE

- La scrivente ritiene opportuno segnalare, in relazione a tutti i fabbricati, l'assenza dei certificati di abitabilità/agibilità.
- La scrivente ritiene opportuno segnalare, in relazione a tutti i fabbricati, all'assenza delle certificazioni relative all'impiantistica.
- In riferimento alla parte impiantistica, la scrivente non ha potuto stabilire neppure l'efficienza complessiva e di dettaglio della stessa, in quanto non è stata rinvenuta tutta la necessaria documentazione tecnica relativa agli impianti, ed inoltre nello specifico dell'impianto di riscaldamento non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche.
- In ogni caso, tutta la parte impiantistica è da ritenersi attualmente non completamente a norma.
- La scrivente infine ritiene opportuno segnalare che gli immobili sono necessitanti di smaltimenti di materiali di risulta conseguenti al ripristino dello stato dei luoghi legittimato.

Conclusioni

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, dell'uso e manutenzione, dell'assenza dei certificati di abitabilità/agibilità, dell'assenza delle certificazioni relative all'impiantistica dei fabbricati, nonché della necessità di procedere a smaltimenti; si procederà nella stima considerando i suddetti beni come "immobili da ristrutturare".



4.2 CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI**rispetto alle norme urbanistiche:**

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 02/08/2017 prot. n. 13343 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 10/08/2017:

**Il Dirigente dell'Area Tecnica
del Comune di Musile di Piave**

CERTIFICA

che il terreno sito in Comune di Musile di Piave identificato in Catasto al **Foglio 35 mappale 281**, risulta essere inserito nel vigente Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), articolato, ai sensi della L.R. n. 11/2004, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Piano degli Interventi (P.I.), così come segue:

Con riferimento al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei servizi decisoria in data 12/03/2013, ratificato con Delibera di Giunta Provinciale di Venezia n. 22 del 20/03/2013 (pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 05/04/2013), il terreno catastalmente sopra indicato ricade in:

- A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo) n. 1 "il nuovo paesaggio rurale" - art. 24.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.T. sopra citato (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- "Edificazione diffusa" - art. 19.2 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.T. (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- Ambito territoriale cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione: n. 1 "Bosco Millepertiche" - art. 20.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- Rete ecologica: Area di connessione naturalistica (buffer zone - buffer principali di interesse provinciale e comunale) - art. 20.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- Area soggetta a limitazione relativa agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea di cui all'art. 707, commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione - art. 10.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopracitato (Elaborato n. 5.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale);



- Ambiti di paesaggio della Laguna di Venezia di cui all'art. 14.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato: “La gronda lagunare e il paesaggio delle bonifiche” (Elaborato n. 5.2 Carta delle Invarianti);
- Area Idonea a condizione di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato: Tipo “E” - Aree a topografia depressa costituite da depositi fini e organici a pericolosità idraulica e geologica da moderata a media (Elaborato n. 5.3 Carta delle Fragilità).

Con riferimento al Piano degli Interventi (1^a Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 02/08/2014, 2^a Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 15/04/2016 e 3^a Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 08/10/2016), il terreno catastalmente sopra indicato ricade:

- “Zona C1/95 – Completamento degli spazi residenziali a bassa densità” di cui all'art. 23 e 58 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sopra citato (testo coordinato con la 3^a Variante al Piano degli Interventi);
- “Edificazione diffusa” n.11 di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sopra citato (testo coordinato con la 3^a Variante al Piano degli Interventi).

Il terreno catastalmente sopra individuato, inoltre, risulta interessato da:

- area “P1 – pericolosità moderata” di cui al Piano di Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, con delibera n. 1 del 26/11/2002, pubblicato sulla G.U. n. 254 del 31/10/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.48 del 27/06/2007 (B.U.R. n. 67 del 31/07/2007);
- area “P1 – Pericolosità idraulica moderata” di cui all'art. 12 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 3 del 09/11/2012 e pubblicato sulla G.U. n. 280 del 30/11/2012.

A livello di pianificazione sovracomunale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 104 del 05/12/2008 e approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3359 del 30/12/2010 e successivamente adeguato e modificato con Deliberazioni di Consiglio Provinciale n. 47/2012 e n. 64/2014, identifica tale area, come segue:

- area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Elaborato 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale);



- area sottoposta a pericolosità idraulica in riferimento ai P.P.A.I. Adottati o ai P.A.I. Approvati di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato 2 – Carta delle Fragilità);
- area depressa e classe di salinità del suolo alta – art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato 2 – Carta delle Fragilità);
- Sistema insediativo: residenza (Elaborato 4 – Sistema insediativo – infrastrutturale);
- paesaggio rurale (Elaborato 5 – Sistema del Paesaggio);
- paesaggio intensivo della bonifica (Elaborato 5 – Sistema del Paesaggio).

Si precisa infine che nel territorio del Comune di Musile di Piave risulta individuato, ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 il Sito di importanza Comunitaria n. IT3250031 denominato “Laguna superiore di Venezia”, e ai sensi delle deliberazioni di Giunta Regionale n. 449 del 21/02/2003 e n. 441 del 27/02/2007, la Zona di Protezione Speciale n. IT3250046 denominata “Laguna di Venezia”.

Relativamente all'area citata in premessa, non è in corso alcun provvedimento di cui all'art. 30, c. 7, 8 e 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

(cfr. con allegato n.38)



rispetto alle norme edilizie:

L'Archivio dell'Area Tecnica del Comune di Musile di Piave

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dalla scrivente in data 02/08/2017 prot. n. 13342, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

10) Licenza Edilizia in data 14/09/1960, prot. n. 5990

“Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Via Trezze”

(cfr. con allegato n.39)

Certificato di Abitabilità in data 05/01/1961

“Autorizzazione di Abitabilità per il fabbricato uso civile abitazione, non di lusso, eretto sul F. 35 – mappale 96/b”

(cfr. con allegato n.40)

11) Licenza Edilizia in data 28/09/1962, prot. n. 6257

“Esecuzione dei lavori di sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione esistente sul F. 35 – mappale 96/b”

(cfr. con allegato n.41)

Autorizzazione di Abitabilità di casa n. 14/63 in data 14/06/1963

“Abitabilità per la sopraelevazione della casa posta in via Mutilati, F. 35 – mappale 96/b, ad uso civile abitazione”

(cfr. con allegato n.42)

12) Licenza Edilizia n. 199 in data 02/10/1968, prot. n. 7364

“Ampliamento fabbricato uso civile abitazione in località Via Mutilati, mapp. 96/b, Foglio 35”

(cfr. con allegato n.43)

Permesso di Abitabilità n. 83/69 in data 03/12/1969

“Dichiara abitabile la casa urbana (ampliamento) sita in Musile di Piave, Via Mutilati n. 20, mapp. 96/b, Foglio 35”

(cfr. con allegato n.44)



13) Autorizzazione Edilizia in data 03/11/1995, prot. n. 11616

“Autorizzazione ad eseguire i lavori di scavo per installazione di serbatoio G.P.L.”

(cfr. con allegato n.45)

14) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 in data 21/11/1997, prot. n. 2322/95

“Costruzione di due garage in assenza di Concessione Edilizia”

(cfr. con allegato n.46)

15) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200 in data 03/03/1998, prot. n.9539/86

“Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere abusive realizzate in Via Mutilati n. 18”

(cfr. con allegato n.47)

16) Concessione Edilizia n. 89 in data 29/11/1999, prot. n. 4220

“Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione”

(cfr. con allegato n.48)



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

- a) **difformità per varianti interne;**
- b) **difformità per varianti prospettiche;**
- c) **difformità dimensionali e/o di superficie e/o di volume, in particolare:**
 - Sub.2 -ampliamento della veranda mediante chiusura del sottoscala;
 - Sub.4 -magazzino adiacente al fabbricato accessorio (in lamiera) non realizzato
- d) **difformità di altezza interna, in particolare:**
 - Sub.3 -piano terra: altezza interna inferiore ai minimi richiesti per l'abitabilità;
- e) **difformità degli impianti tecnologici;**
- f) **difformità all'area scoperta, in particolare:**
 - realizzazione di pompeiana di ampie dimensioni.

La scrivente ha inoltre rilevato:

- g) **assenza del certificato di Abitabilità del fabbricato principale ad uso residenziale;**
- h) **assenza del certificato di Agibilità dei fabbricati accessori ad uso garage e magazzini.**

La scrivente precisa che l'ottenimento del certificato di Agibilità esteso al fabbricato principale ed ai fabbricati accessori sarà subordinato al rispetto di tutte le normative vigenti all'atto della richiesta.

Si ritiene opportuno precisare che l'ottenimento del certificato di Agibilità esteso al fabbricato principale ed ai fabbricati accessori comporterà, tra l'altro, la messa a norma delle strutture, degli impianti idro-termico-sanitario, di condizionamento, elettrico e fognario, con relative certificazioni ed autorizzazioni, compresa l'eventuale attestazione di idoneità statica estesa agli interi fabbricati.

CONCLUSIONI

Si dovrà procedere a “ristrutturazione edilizia degli immobili con opere” per:

- **ripristinare lo stato dei luoghi legittimato;**
- **ottenere il certificato di Agibilità dei fabbricati.**

La scrivente precisa che nella “ristrutturazione edilizia degli immobili con opere” debbono intendersi compresi tutti i costi ed oneri conseguenti alla redazione, presentazione ed approvazione di tutte le necessarie pratiche edilizie e catastali.



5.2 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita: (cfr. con allegato n.49)

- scrittura privata autenticata in data 31/12/1991, al n. 55149 di Repertorio del Dott. Antonio Carlo Scalettaris, Notaio in Portogruaro, iscritto al Collegio Notarile di Venezia;
- registrato a Portogruaro, in data 20/01/1992, al n. 141, serie 2;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27/01/1992, Registro generale n. 3752, Registro particolare n. 3320.

Atto di compravendita: (cfr. con allegato n.50)

- in data 08/11/1994, a rogito del Dott. Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, Repertorio n. 32298, Raccolta n. 7827;
- registrato a Treviso, in data 25/11/1994, al n. 6006/V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/12/1994, Registro generale n. 24941, Registro particolare n. 17270.

Atto di compravendita: (cfr. con allegato n.51)

- scrittura privata autenticata in data 15/05/1996 al n. 37376 di Repertorio ed in data 16/05/1996 al n. 37384 di Repertorio del Dott. Francesco Candido Baravelli, Notaio in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso;
- registrato a Treviso, in data 03/06/1996, al n. 407/V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/06/1996, Registro generale n. 13816, Registro particolare n. 9523.



Atto di compravendita: (cfr. con allegato n.52)

- scrittura privata autenticata in data 19/09/1997, al n. 9028 di Repertorio del Dott. Antonio Michielan, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia;
- registrato a San Donà di Piave, in data 08/10/1997, al n. 197, serie 2/V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/10/1997, Registro general e n. 23940, Registro particolare n. 16546.

Atto di compravendita: (cfr. con allegato n.53)

- in data 05/11/1997, a rogito del dott. Antonio Michielan, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 9187, Raccolta n. 2695;
- registrato a San Donà di Piave, in data 21/11/1997, al n. 2192, serie 1/V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/11/1997, Registro generale n. 27253, Registro particolare n. 18948.

Con i suddetti atti di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO 2, a favore degli esecutati.

I suddetti titoli legittimanti il possesso hanno data certa anteriore alla data del pignoramento.



2) Contratti di locazione e/o comodato:

l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 08/09/2017:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 02/08/2017, prot. n. 0080651;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 564/2016;
- in riferimento all'esecutato: [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

certifica che l'esecutato non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato in riferimento agli immobili di cui al LOTTO 2.

(cfr. con allegato n.54)

l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 04/09/2017:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 02/08/2017, prot. n. 0080653;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 564/2016;
- in riferimento all'esecutata: [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato in riferimento agli immobili di cui al LOTTO 2.

(cfr. con allegato n.55)

3) Stato di occupazione dei beni:

l'Ufficio Anagrafe del Comune di Musile di Piave certifica che alla data del 02/08/2017 risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel Comune di Musile di Piave, con abitazione in Via Mutilati n. 16: (cfr. con allegato n.56)

- [REDACTED] stataria scheda
[REDACTED]

La scrivente ritiene opportuno precisare che dalle risultanze documentali dello stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 2, sono escluse ovviamente eventuali ospitalità concesse a qualunque titolo.



6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 2.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Atto di vincolo autenticato in data 19/12/1984, al n. 88989 di Repertorio del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, registrato a San Donà di Piave, in data 04/01/1985 al n. 17 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Venezia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/01/1985, Registro generale n. 529, Registro particolare n. 400.
(cfr. con allegati nn.58, 59)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 2, si rimanda al punto 4.2 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.38)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 2.



ALTRI PESI E LIMITI D'USO

◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al LOTTO 2 e i fabbricati limitrofi.

◆ **Accesso ai beni immobili di cui al LOTTO 2**

L'accesso ai beni immobili di cui al LOTTO 2, avviene dalla Via Mutilati (ex Via Trezze) attraverso strada privata larga metri 4, sulla quale sussiste servitù di passaggio pedonale, carraio e con ogni mezzo.

Per quanto alla suddetta servitù di passaggio, si rimanda all'Atto di compravendita in data 03/08/1978, al n. 28775 di Repertorio del Dott. Antonio Bianchini, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Venezia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/08/1978, Registro generale n. 14052, Registro particolare n. 12066.

(cfr. con allegato n.60)

◆ **Servitù**

Porzione dell'area scoperta contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Musile di Piave al Foglio 35, mappale 281 sub. 1 risulta gravata di servitù di passaggio sia pedonale che carraio.

Per migliore identificazione della suddetta porzione di area scoperta gravata da servitù di passaggio, si rimanda al rilievo topografico redatto dalla scrivente ed allegato alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.61)

◆ **Ulteriori servitù**

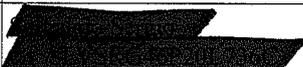
Tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di compravendita già elencati al precedente punto 5.2 della presente Relazione di Stima.



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

ISCRIZIONI

(1) (cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1/2
				Quota 1 / 1		1/2

(2) (cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2

(3) (cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

(4) (cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2

(5) (cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 2		

(6) (cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2

(7) (cfr. con allegato n. 7)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/02/2016	2852	496	Ipoteca della riscossione	€ 725.765,58	€ 362.882,79
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 2		



LAURA GHEZZI

architetto

(8)

(cfr. con allegato n. 8)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo		Totale ipoteca	Capitale
Venezia	25/03/2016	9097	1532	Ipoteca della riscossione		€ 206.003,62	€ 103.001,81
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà			1 / 2
				Quota 1 / 2			

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n.9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo			
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili			
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà			1 / 2
				Quota 1 / 1			1 / 2



**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PRESUNTIVO
(calcolato sul valore finale arrotondato dei beni immobili di cui al LOTTO 2)
DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI"
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
(1) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	03/11/2003 nn. 41432/8700	Euro 1.021,00
(2) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	05/01/2006 nn. 755/209	Euro 35,00
(3) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	15/02/2006 nn. 6859/1617	Euro 35,00
(4) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	04/01/2010 nn. 171/48	Euro 35,00
(5) ipoteca legale: annotazione per "restrizione dei beni"	21/07/2010 nn. 25263/561	Euro 557,50
(6) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	29/09/2011 nn. 31296/6157	Euro 35,00
(7) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	03/02/2016 nn. 2852/496	Euro 557,50
(8) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	25/03/2016 nn. 9097/1532	Euro 557,50
Trascrizioni:		
(1) pignoramento immobili: annotazione per "restrizione dei beni"	29/11/2016 nn. 38039/25403	Euro 294,00
Totale costo presuntivo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro 3.127,50

7.2 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- ◆ In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiali.



8.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 2, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo topografico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Terreni:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281 Qualità / Classe Ente Urbano Superficie catastale 765 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281, Sub.1 via Mutilati, piano T b.c.n.c. (area scoperta comune) ai Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7
Catasto Fabbricati:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281, Sub.2 via Mutilati n. 18, piano T Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Superficie catastale totale 84 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281, Sub.3 via Mutilati n. 14, piano T -1 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 104 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281, Sub.4 via Mutilati n. 16, piano T-1 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani Superficie catastale totale 81 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281, Sub.5 via Mutilati n. 16, piano T Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq. Superficie catastale totale 15 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281, Sub.6 via Mutilati n. 18, piano T Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq. Superficie catastale totale 15 mq.
Catasto Fabbricati:	Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia Foglio 35, Particella 281, Sub.7 via Mutilati n. 14, piano T Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq. Superficie catastale totale 15 mq.

La resa grafica del rilievo topografico eseguito viene allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.61)



Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari.
- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.
- Borsinoimmobiliare.it – Musile di Piave, periferia.

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 2 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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 2, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari 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.
- Si è tenuto conto dell'attuale stato di possesso e di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 2.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.
- **I beni immobili di cui al LOTTO 2 vengono stimati come “immobili da ristrutturare”.**



<u>Fabbricato principale</u>	Foglio 35, Particella 281, Subb. 2, 3, 4
<u>Fabbricati accessori</u>	Foglio 35, Particella 281, Subb. 5, 6, 7
<u>Area scoperta comune</u>	Foglio 35, Particella 281, Sub. 1

Al fabbricato principale ad uso residenziale e ai fabbricati accessori ad uso garage e magazzini, si è proceduto ad applicare alle superfici coperte (calcolate al lordo delle murature interne ed esterne), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici coperte in superfici convenzionali/commerciali.

(cfr. con allegato n.61)

All'area scoperta comune si è proceduto ad applicare alla superficie lorda (calcolata con esclusione della porzione dell'area scoperta comune gravata da servitù di passaggio), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare detta superficie lorda in superficie convenzionale/commerciale.

(cfr. con allegato n.61)

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

(superficie coperta/lorda ragguagliata = superficie convenzionale/commerciale):

- Fabbricato ad uso residenziale – piano primo
Superficie coperta **Cf. 1,00**
- Fabbricato ad uso residenziale – piano terra
Superficie coperta **Cf. 0,75**
- Fabbricato ad uso residenziale – veranda piano terra
Superficie coperta (autorizzata) **Cf. 0,50**
- Fabbricato accessorio (in muratura) – piano terra
Superficie coperta **Cf. 0,50**
- Fabbricato accessorio (in lamiera) – piano terra
Superficie coperta **Cf. 0,25**
- Area scoperta comune (esclusa porzione gravata da servitù di passaggio)
Superficie lorda **Cf. 0,05**



- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 2:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COPERTA/LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Fabbricato ad uso residenziale – piano primo Superficie coperta	mq. 135,39	1,00	mq. 135,39
Fabbricato ad uso residenziale – piano terra Superficie coperta	mq. 135,39	0,75	mq. 101,54
Fabbricato ad uso residenziale–veranda piano terra Superficie coperta (autorizzata)	mq. 4,62	0,50	mq. 2,31
Fabbricato accessorio (in muratura) – piano terra Superficie coperta	mq. 48,78	0,50	mq. 24,39
Fabbricato accessorio (in lamiera) – piano terra Superficie coperta	mq. 18,01	0,25	mq. 4,50
Area scoperta comune (esclusa servitù passaggio) Superficie lorda	mq. 367,00	0,05	mq. 18,35
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 286,48

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 2, stimati come “immobili da ristrutturare”, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 650,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 2, stimati come “immobili da ristrutturare”, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 286,48 x 650,00 Euro/mq. = Euro 186.212,00



❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 2, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2 al lordo delle detrazioni		EURO	186.212,00
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	EURO	0,00
Detrazione per stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 2	vedi punto 5	EURO	0,00
Detrazione per costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6	EURO	0,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	EURO	750,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 2 al netto delle detrazioni		EURO	185.462,00

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 2

AL NETTO DELLE DETRAZIONI *

EURO 185.400,00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



8bis.2 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- In merito alla classificazione energetica delle abitazioni di cui al LOTTO 2, si precisa che le stesse risultano edificate in base a titoli edilizi richiesti in data anteriore al 08/10/2005.
- Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica delle stesse.
- Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Musile di Piave non è inoltre stato rinvenuto alcun Attestato di Qualificazione e/o Certificazione e/o Prestazione Energetica.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

9.2 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 2 risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero degli esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegati nn.49, 50, 51, 52, 53)

11.2 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 2 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 2 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
(cfr. con allegati nn.49, 50, 51, 52, 53)



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Nota di iscrizione in data 03/11/2003, nn. 41432/8700
All. n. 02 - Nota di iscrizione in data 05/01/2006, nn. 755/209
All. n. 03 - Nota di iscrizione in data 15/02/2006, nn. 6859/1617
All. n. 04 - Nota di iscrizione in data 04/01/2010, nn. 171/48
All. n. 05 - Nota di iscrizione in data 21/07/2010, nn. 25263/5612
All. n. 06 - Nota di iscrizione in data 29/09/2011, nn. 31296/6157
All. n. 07 - Nota di iscrizione in data 03/02/2016, nn. 2852/496
All. n. 08 - Nota di iscrizione in data 25/03/2016, nn. 9097/1532
All. n. 09 - Nota di trascrizione in data 29/11/2016, nn. 38039/25403
All. n. 10 - Certificato di morte [REDACTED]
All. n. 11 - Certificato storico di Residenza [REDACTED]
All. n. 12 - Certificato di Residenza e di Stato Civile [REDACTED]
All. n. 13 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
All. n. 14 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
All. n. 15 - Nota di trascrizione – Titolo telematico in data 09/06/2017, nn. 11372/7425
All. n. 16 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 17 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 18 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 19 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 20 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]

10.2 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**LOTTO 2**

- All. n. 21 - Estratto di Mappa
All. n. 22 - Visura storica immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Ente Urbano
All. n. 23 - Elaborato planimetrico - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281
All. n. 24 - Elenco subalterni - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281
All. n. 25 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 1
All. n. 26 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 2
All. n. 27 - Planimetria Catastale - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 2
All. n. 28 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 3
All. n. 29 - Planimetria Catastale - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 3
All. n. 30 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 4
All. n. 31 - Planimetria Catastale - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 4
All. n. 32 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 5
All. n. 33 - Planimetria Catastale - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 5
All. n. 34 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 6
All. n. 35 - Planimetria Catastale - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 6



- All. n. 36 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 7
 All. n. 37 - Planimetria Catastale - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 281, Sub. 7
 All. n. 38 - Certificato di Destinazione Urbanistica
 All. n. 39 - Licenza Edilizia in data 14/09/1960, prot. n. 5990
 All. n. 40 - Certificato di Abitabilità in data 05/01/1961
 All. n. 41 - Licenza Edilizia in data 28/09/1962, prot. n. 6257
 All. n. 42 - Autorizzazione di Abitabilità di casa n. 14/63 in data 14/06/1963
 All. n. 43 - Licenza Edilizia n. 199 in data 02/10/1968, prot. n. 7364
 All. n. 44 - Permesso di Abitabilità n. 83/69 in data 03/12/1969
 All. n. 45 - Autorizzazione Edilizia in data 03/11/1995, prot. n. 11616
 All. n. 46 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 in data 21/11/1997, prot. n. 2322/95
 All. n. 47 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200 in data 03/03/1998, prot. n. 9539/86
 All. n. 48 - Concessione Edilizia n.89 in data 29/11/1999, prot. n. 4220
 All. n. 49 - Compravendita in data 31/12/1991 - Notaio A. C. Scalettaris, rep. n. 55149
 All. n. 50 - Compravendita in data 08/11/1994 - Notaio F. C. Baravelli, rep. n. 32298
 All. n. 51 - Compravendita in data 15-16/05/1996 - Notaio F. C. Baravelli, rep. nn. 37376-37384
 All. n. 52 - Compravendita in data 19/09/1997 - Notaio A. Michielan, rep. n. 9028
 All. n. 53 - Compravendita in data 05/11/1997 - Notaio A. Michielan, rep. n. 9187
 All. n. 54 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
 All. n. 55 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
 All. n. 56 - Certificato di residenza e stato famiglia [REDACTED]
 All. n. 57 - Compravendita - Nota di trascrizione in data 24/12/1981, nn.22571/18558
 All. n. 58 - Atto di vincolo - Nota di trascrizione in data 09/01/1985, nn. 529/400
 All. n. 59 - Visura storica per immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 235, 253, 254
 All. n. 60 - Servitù di passaggio - Nota di trascrizione in data 29/08/1978, nn. 14052/12066
 All. n. 61 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo Topografico
 All. n. 62 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12.2 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 2**

- **Fabbricato principale ad uso residenziale realizzato a due piani fuori terra e composto da tre abitazioni;**
- **Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da due garage e da due locali ad uso lavanderia/c.t.;**
- **Fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da un garage.**

E più precisamente:

- ❖ **Abitazione sviluppata ai piani terra e primo con locale accessorio ad uso lavanderia/c.t., della superficie catastale totale di 104 mq., ubicata nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 14;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq., ubicato nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 14;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano primo, della superficie catastale totale di 81 mq., ubicata nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 16;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq., ubicato nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 16;**
- ❖ **Abitazione sviluppata al piano terra con locale accessorio ad uso lavanderia/c.t., della superficie catastale totale di 84 mq., ubicata nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 18;**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 15 mq., ubicato nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Mutilati n. 18.**



● **Identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.3
via Mutilati n. 14, piano T -1
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 104 mq., R.C. Euro 355,06

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.7
via Mutilati n. 14, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq.
Superficie catastale totale 15 mq., R.C. Euro 21,69

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.4
via Mutilati n. 16, piano T-1
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 81 mq., R.C. Euro 202,45

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.5
via Mutilati n. 16, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq.
Superficie catastale totale 15 mq., R.C. Euro 24,79

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.2
via Mutilati n. 18, piano T
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani
Superficie catastale totale 84 mq., R.C. Euro 227,76

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.6
via Mutilati n. 18, piano T
Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq.
Superficie catastale totale 15 mq., R.C. Euro 21,69

Alle sopra identificate unità immobiliari (Foglio 35, Particella 281, Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni.

In particolare la comproprietà del sub 1 - b.c.n.c. che identifica l'area scoperta comune

Catasto Fabbricati: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 281, Sub.1
via Mutilati, piano T
B.C.N.C. - Area scoperta comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7



- **diritto reale staggito**

piena proprietà

- **quota di proprietà**

l'intero

- **valore attribuito al netto delle detrazioni ***

Euro 185.400,00 (centoottantacinquemilaquattrocento/00)

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle “annotazioni per restrizione dei beni” relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



LOTTO 3

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 23.490 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

Così catastalmente identificati e censiti:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 37
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 17.700 mq.
Reddito Dominicale Euro 114,72 Reddito Agrario Euro 86,84
(cfr. con allegato n.22)

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 4
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 5.790 mq.
Reddito Dominicale Euro 37,53 Reddito Agrario Euro 28,41
(cfr. con allegato n.23)

CONFINI

Il LOTTO 3 risulta così confinante

(cfr. con allegato n.21)

Nord : Canale Fosson

Est : Mappali 110, 17, 147, 146, 142

Sud : Rampa di accesso dal canale Vela (Mappale 83)

Ovest : Mappali 62, 48, 46, 79, 124, 122, 138, 139, 116, 109, 108, 107, 143, 13, 30,
55, 54, 118



3.3 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Terreni agricoli

Trattasi di terreni agricoli cosiddetti di bonifica, ovvero ricavati dal prosciugamento di valli attraverso opere di bonifica, opere terminate nella prima metà del secolo scorso.

I suddetti terreni ricadono attualmente nell'ambito del bacino idrovora Lanzoni, la cui gestione appartiene al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.

Detti terreni agricoli a carattere prevalentemente argilloso e caratterizzati da una normale fertilità, vengono maggiormente utilizzati ai fini di produzioni di tipo seminativo: frumento, mais, soia.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 3 risulta essere pianeggiante con presenza di modesti avvallamenti conseguenti alla natura dei terreni di bonifica.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 3 risulta essere di forma regolare su tre lati e nel lato verso nord segue l'andamento del canale Fosson.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 3 risulta avere accesso dall'argine del canale Vela, attraverso l'esistente rampa.

Documentazione fotografica

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

(cfr. con allegato n.36)

Caratteristiche della zona

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento ai servizi di prima necessità il luogo più vicino risulta essere Portegrandi frazione di Quarto d'Altino.



4.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 03/08/2017 prot. n. 10513 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 12/09/2017 prot. n. 12141: (cfr. con allegato n.28)

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di Quarto d'Altino**

- Visto il Piano di Assetto del Territorio, la proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07/08/2015;
- Visto il Piano degli Interventi – 1^a Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15/02/2017;
- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 art. 30, 2°- 3° comma;
- Visto l'art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale;

CERTIFICA

che i beni catastalmente identificati al Fg. 14, mapp. nn. 4, 37
ricevono la seguente destinazione urbanistica dal Piano degli Interventi:

Id. Catastale		P.I. - 1 Variante		VINCOLI
Fg.	Particella	Z.T.O.	PUA/ Norme Puntuali	
14	37/porz.	E4	<p align="center">NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA</p> <p align="center">art. 64 NTA/PI</p>	<p>VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI:</p> <p>- Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004)</p> <p>AREE RISCHIO P.A.I.:</p> <p>- SCOLO MECCANICO - P1 pericolo moderato;</p> <p>- ALLUVIONALE - P2 pericolo medio;</p> <p>CLASSIFICAZIONE ACUSTICA:</p> <p>- Classe III: aree di tipo misto e aree art.2 L.R.V. n. 21/1999;</p> <p>- Fascia di rispetto stradale</p>
	4 – 37/porz.	E1	<p>SISTEMA AMBIENTALE:</p> <p align="center">Fascia tampone Corridoio ecologico principale</p> <p align="center">art.77 NTA/PI</p>	

DESTINAZIONE DI ZONA:

Z.T.O. E1 – Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva caratterizzate da una produzione tipica o specializzata appartenenti al paesaggio della bonifica recente o ad essa assimilabili.

Riferimenti Artt. 61 e 62 NTA/PI



- **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Intervento edilizio diretto alle condizioni e prescrizioni riportate alla classi tipologiche 1 comma 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dell'abaco tipologico per le zone agricole Allegato A1 delle NTA/PI.

- **DESTINAZIONE D'USO:**

Case di abitazione – ampliamenti, annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi, edifici in fregio alle strade ed alle zone umide, risanamento conservativo, restauro e restauro tipologico, restauro paesistico.

DESTINAZIONE DI ZONA:

Z.T.O. E4 – Contesti inseriti in ambito rurale caratterizzati dalla presenza di preesistenze insediative non in contrasto con l'uso agricolo destinati alla edificazione diffusa.

Riferimenti Artt. 61 e 64 NTA/PI

- **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Le modalità per l'attuazione degli interventi previsti è subordinato a quanto indicato dai commi 3 e 4 dell'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

- **DESTINAZIONE D'USO:**

Case di abitazione e per attività agrituristiche, strutture agricole produttive purché non destinate all'allevamento, infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili), impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di compressione per il gas, ecc.).

VINCOLI:

- **Vincoli Culturali e Paesaggistici:**

- Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004).

- **Vincoli derivanti dalla Pianificazione Superiore:**

- Aree rischio P.A.I.:
 - Scolo meccanico – P1 pericolo moderato;
 - Alluvionale – P2 pericolo medio.

- **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:**

- Classificazione Acustica del Territorio Comunale (L. 26/10/1995, n. 447):
 - classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999;
 - fascia di rispetto stradale.



5.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

(cfr. con allegato n.29)

- in data 23/08/1979, a rogito del dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 45408, Raccolta n. 11468;
- registrato a San Donà di Piave, in data 05/09/1979, al n. 3223, vol. 58;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04/09/1979, Registro generale n. 14582, Registro particolare n. 12021.

Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO 3, a favore degli esecutati.

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



2) Contratti di affitto di fondo rustico:

Sussiste Contratto di Affitto di fondo rustico stipulato in data 10/04/2014 e registrato telematicamente in data 29/04/2014, atto serie 3t - n. 604:

(Durata dal 01/01/2014 al 31/12/2018)

parte concedente:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

parte affittuaria:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Dal suddetto Contratto di Affitto di fondo rustico si riporta integralmente l'art.4):

“La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 gennaio 2014 e scadenza al 31 dicembre 2018 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.”

(cfr. con allegati nn.33, 34)

Agenzia delle Entrate – Comunicazione esistenza preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate comunica che il contratto di affitto di fondo rustico sopra citato è collegato ad un preliminare di compravendita.

(cfr. con allegati nn.31, 32)

Agenzia delle Entrate – Annullamento registrazione preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate, ha proceduto all'annullamento della registrazione del preliminare di compravendita di terreno agricolo, in quanto registrazione avvenuta per errore. (cfr. con allegato n.35)

(Non sussiste quindi alcun preliminare di compravendita di terreno agricolo collegato al contratto di affitto di fondo rustico sopra citato).



6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 3.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 3.
- ◆ Dall'atto di compravendita in data 23/08/1979, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 45408, raccolta n. 11468, debitamente registrato e trascritto, non risultano atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 3.
(cfr. con allegato n.29)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 3, si rimanda al punto 4.3 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.28)

CONVENZIONI MATRIMONIALI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 3.



ALTRI PESI E LIMITI D'USO

- ◆ Dall'atto di compravendita in data 23/08/1979, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 45408, raccolta n. 11468, debitamente registrato e trascritto:
 - 9. *"la venditrice garantisce che l'accesso al fondo qui compravenduto, avviene dall'argine del Canale Vela, attraverso l'esistente rampa, sulla quale hanno diritto di passaggio anche gli eredi di [REDACTED] e loro aventi causa."*
(cfr. con allegato n.29)

- ◆ Dall'atto di compravendita in data 23/08/1979, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 45408, raccolta n. 11468, debitamente registrato e trascritto:
 - 11. *"la vendita segue a corpo,conservitù attive e passive, se ed in quanto esistenti,....."*
(cfr. con allegato n.29)

- ◆ Sulla particella 37, in prossimità della parte sud della stessa (porzione della particella 37, limitrofa alla rampa di accesso dal canale Vela), sussiste pozzettone, collegato al canale Vela, attraverso tubazione interrata, per l'irrigazione del fondo di cui al LOTTO 3 e dei fondi limitrofi.
Si rimanda anche alla documentazione fotografica. (cfr. con allegato n.36)



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

ISCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1/2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1/2

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 1
				Quota 1 / 1		

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

(4)

(cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(5)

(cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 2		

(6)

(cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo		
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili		
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PRESUNTIVO
(calcolato sul valore finale arrotondato dei beni immobili di cui al LOTTO 3)
DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI"
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
(1) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	03/11/2003 nn. 41432/8700	Euro 880,50
(2) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	05/01/2006 nn. 755/209	Euro 35,00
(3) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	15/02/2006 nn. 6859/1617	Euro 35,00
(4) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	04/01/2010 nn. 171/48	Euro 35,00
(5) ipoteca legale: annotazione per "restrizione dei beni"	21/07/2010 nn. 25263/561	Euro 487,25
(6) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	29/09/2011 nn. 31296/6157	Euro 35,00
Trascrizioni:		
(1) pignoramento immobili: annotazione per "restrizione dei beni"	29/11/2016 nn. 38039/25403	Euro 294,00
Totale costo presuntivo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro 1.801,75

7.3 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Trattandosi di terreni agricoli, non sussistono spese ed oneri di natura condominiale



8.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari agrari.
- Consorzio agrario del Nordest.
- Agenzia Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia;
Regione agraria n. 2.

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 3 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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 3, 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 e tenuto conto della loro localizzazione.
- Si è tenuto conto dell'attuale stato di possesso e di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 3.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali dei terreni agricoli, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Terreni agricoli

Foglio 14, Particelle 37, 4

- Alla superficie catastale dei terreni agricoli, si è proceduto ad applicare il corrispondente coefficiente in modo da trasformare detta superficie catastale in superficie convenzionale/commerciale.



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

(superficie catastale = superficie convenzionale/commerciale):

- ◆ Terreni agricoli: Foglio 14, particelle 37, 4

Superficie catastale

Cf. 1,00

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 3:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 37	mq. 17.700	1,00	mq. 17.700
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 4	mq. 5.790	1,00	mq. 5.790
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 23.490

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 6,70.

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**mq. 23.490 x 6,70 Euro/mq. = Euro 157.383,00**

❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al lordo delle detrazioni		EURO	157.383,00
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	EURO	0,00
Detrazione per stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 3	vedi punto 5	EURO	0,00
Detrazione per costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6	EURO	0,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	EURO	0,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle detrazioni		EURO	157.383,00

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 3

AL NETTO DELLE DETRAZIONI *

EURO 157.300,00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



8bis.3 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- Trattandosi di terreni agricoli, non si deve procedere al classamento energetico dell'immobile

9.3 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 3 risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero degli esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegato n.29)

11.3 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 3 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 3 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
(cfr. con allegato n.29)



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Nota di iscrizione in data 03/11/2003, nn. 41432/8700
All. n. 02 - Nota di iscrizione in data 05/01/2006, nn. 755/209
All. n. 03 - Nota di iscrizione in data 15/02/2006, nn. 6859/1617
All. n. 04 - Nota di iscrizione in data 04/01/2010, nn. 171/48
All. n. 05 - Nota di iscrizione in data 21/07/2010, nn. 25263/5612
All. n. 06 - Nota di iscrizione in data 29/09/2011, nn. 31296/6157
All. n. 07 - Nota di iscrizione in data 03/02/2016, nn. 2852/496
All. n. 08 - Nota di iscrizione in data 25/03/2016, nn. 9097/1532
All. n. 09 - Nota di trascrizione in data 29/11/2016, nn. 38039/25403
All. n. 10 - Certificato di morte [REDACTED]
All. n. 11 - Certificato storico di Residenza [REDACTED]
All. n. 12 - Certificato di Residenza e di Stato Civile [REDACTED]
All. n. 13 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
All. n. 14 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
All. n. 15 - Nota di trascrizione – Titolo telematico in data 09/06/2017, nn. 11372/7425
All. n. 16 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 17 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 18 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 19 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]
All. n. 20 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]

10.3 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**Lotto 3 - Lotto 4**

- All. n. 21 - Estratto di Mappa
All. n. 22 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 37
All. n. 23 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 4
All. n. 24 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 104
All. n. 25 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 105
All. n. 26 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 108
All. n. 27 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 109
All. n. 28 - Certificato di Destinazione Urbanistica
All. n. 29 - Compravendita in data 23/08/1979 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 45408
All. n. 30 - Compravendita in data 05/11/1987 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 124803
All. n. 31 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
All. n. 32 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
All. n. 33 - Contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 29/04/2014, n.604 serie 3T
All. n. 34 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto di affitto di fondo rustico, n.604 serie 3T
All. n. 35 - Agenzia Entrate - Annullamento per errata registrazione preliminare di compravendita
All. n. 36 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12.3 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 3**

Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 23.490 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

● **Identificazione catastale**

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 37
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 17.700 mq.
Reddito Dominicale Euro 114,72 Reddito Agrario Euro 86,84

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 4
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 5.790 mq.
Reddito Dominicale Euro 37,53 Reddito Agrario Euro 28,41

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

l'intero

● **valore attribuito al netto delle detrazioni ***

Euro 157.300,00 (centocinquantasettemilatrecento/00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



LOTTO 4

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 14.760 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.**

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

Così catastalmente identificati e censiti:

- Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 104
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 690 mq.
Reddito Dominicale Euro 4,47 Reddito Agrario Euro 3,39
(cfr. con allegato n.24)
- Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 105
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 680 mq.
Reddito Dominicale Euro 4,41 Reddito Agrario Euro 3,34
(cfr. con allegato n.25)
- Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 108
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 6.690 mq.
Reddito Dominicale Euro 43,36 Reddito Agrario Euro 32,82
(cfr. con allegato n.26)
- Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 109
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 6.700 mq.
Reddito Dominicale Euro 43,43 Reddito Agrario Euro 32,87
(cfr. con allegato n.27)

CONFINI

Il LOTTO 4 risulta così confinante

(cfr. con allegato n.21)

Nord : Mappali 103, 107

Est : Mappali 37

Sud : Mappali 14, 115, 116

Ovest : Strada Statale n. 14 (Via Trieste)



3.4 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Terreni agricoli

Trattasi di terreni agricoli cosiddetti di bonifica, ovvero ricavati dal prosciugamento di valli attraverso opere di bonifica, opere terminate nella prima metà del secolo scorso.

I suddetti terreni ricadono attualmente nell'ambito del bacino idrovora Lanzoni, la cui gestione appartiene al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.

Detti terreni agricoli a carattere prevalentemente argilloso e caratterizzati da una normale fertilità, vengono maggiormente utilizzati ai fini di produzioni di tipo seminativo: frumento, mais, soia.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 4 risulta essere pianeggiante con presenza di modesti avvallamenti conseguenti alla natura dei terreni di bonifica.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 4 risulta essere di forma regolare.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 4 non risulta avere accesso diretto (terreni interclusi).

Documentazione fotografica

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

(cfr. con allegato n.36)

Caratteristiche della zona

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento ai servizi di prima necessità il luogo più vicino risulta essere Portegrandi frazione di Quarto d'Altino.



4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 03/08/2017 prot. n. 10513 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 12/09/2017 prot. n. 12141: (cfr. con allegato n.28)

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di Quarto d'Altino**

- Visto il Piano di Assetto del Territorio, la proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07/08/2015;
- Visto il Piano degli Interventi – 1^a Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15/02/2017;
- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 art. 30, 2°- 3° comma;
- Visto l'art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale;

CERTIFICA

che i beni catastalmente identificati al Fg. 14, mapp. nn. 104, 105, 108, 109 ricevono la seguente destinazione urbanistica dal Piano degli Interventi:

Id. Catastale		P.I. - 1 Variante		VINCOLI
Fg.	Particella	Z.T.O.	PUA/ Norme Puntuali	
14	104 – 105 108 – 109	E1	SISTEMA AMBIENTALE: Fascia tampone Corridoio ecologico principale art.77 NTA/PI	VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI: - Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004) AREE RISCHIO P.A.I.: - SCOLO MECCANICO - P1 pericolo moderato; - ALLUVIONALE - P2 pericolo medio CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - Classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999; - Fascia di rispetto stradale



DESTINAZIONE DI ZONA:

Z.T.O. E1 – Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva caratterizzate da una produzione tipica o specializzata appartenenti al paesaggio della bonifica recente o ad essa assimilabili.

Riferimenti Artt. 61 e 62 NTA/PI

- **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Intervento edilizio diretto alle condizioni e prescrizioni riportate alla classi tipologiche 1 comma 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dell'abaco tipologico per le zone agricole Allegato A1 delle NTA/PI.

- **DESTINAZIONE D'USO:**

Case di abitazione – ampliamenti, annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi, edifici in fregio alle strade ed alle zone umide, risanamento conservativo, restauro e restauro tipologico, restauro paesistico.

VINCOLI:

- **Vincoli Culturali e Paesaggistici:**

- Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004).

- **Vincoli derivanti dalla Pianificazione Superiore:**

- Aree rischio P.A.I.:
 - Scolo meccanico – P1 pericolo moderato;
 - Alluvionale – P2 pericolo medio.

- **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:**

- Classificazione Acustica del Territorio Comunale (L. 26/10/1995, n. 447):
 - classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999;
 - fascia di rispetto stradale.



5.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita: (cfr. con allegato n.30)

- in data 05/11/1987, a rogito del dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 124803, Raccolta n. 23944;
- registrato a San Donà di Piave, in data 20/11/1987, al n. 805. serie 1V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/11/1987, Registro generale n. 24075, Registro particolare n. 17456.

Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO 4, a favore degli esecutati.

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



2) Contratti di affitto di fondo rustico:

Sussiste Contratto di Affitto di fondo rustico stipulato in data 10/04/2014 e registrato telematicamente in data 29/04/2014, atto serie 3t - n. 604: (Durata dal 01/01/2014 al 31/12/2018)

parte concedente:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

c.f. [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

parte affittuaria:

- [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

Dal suddetto Contratto di Affitto di fondo rustico si riporta integralmente l'art.4):

“La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 gennaio 2014 e scadenza al 31 dicembre 2018 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.”

(cfr. con allegati nn.33, 34)

Agenzia delle Entrate – Comunicazione esistenza preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate comunica che il contratto di affitto di fondo rustico sopra citato è collegato ad un preliminare di compravendita.

(cfr. con allegati nn.31, 32)

Agenzia delle Entrate – Annullamento registrazione preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate, ha proceduto all'annullamento della registrazione del preliminare di compravendita di terreno agricolo, in quanto registrazione avvenuta per errore. (cfr. con allegato n.35)

(Non sussiste quindi alcun preliminare di compravendita di terreno agricolo collegato al contratto di affitto di fondo rustico sopra citato).



6.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 4.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 4.
- ◆ Dall'atto di compravendita in data 05/11/1987, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 124803, raccolta n. 23944, debitamente registrato e trascritto, non risultano atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 4.
(cfr. con allegato n.30)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 4, si rimanda al punto 4.4 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.28)

CONVENZIONI MATRIMONIALI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 4.



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

ISCRIZIONI

(1) (cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1/2
				Quota 1 / 1			[REDACTED]

(2) (cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			

(3) (cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1			[REDACTED]



(4) (cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2

(5) (cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 2		

(6) (cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2

(7) (cfr. con allegato n. 7)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/02/2016	2852	496	Ipoteca della riscossione	€ 725.765,58	€ 362.882,79
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 2		



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PRESUNTIVO
(calcolato sul valore finale arrotondato dei beni immobili di cui al LOTTO 4)
DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI"
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
(1) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	03/11/2003 nn. 41432/8700	Euro 588,00
(2) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	05/01/2006 nn. 755/209	Euro 35,00
(3) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	15/02/2006 nn. 6859/1617	Euro 35,00
(4) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	04/01/2010 nn. 171/48	Euro 35,00
(5) ipoteca legale: annotazione per "restrizione dei beni"	21/07/2010 nn. 25263/561	Euro 341,00
(6) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	29/09/2011 nn. 31296/6157	Euro 35,00
(7) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	03/02/2016 nn. 2852/496	Euro 341,00
(8) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	25/03/2016 nn. 9097/1532	Euro 341,00
Trascrizioni:		
(1) pignoramento immobili: annotazione per "restrizione dei beni"	29/11/2016 nn. 38039/25403	Euro 294,00
Totale costo presuntivo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro 2.045,00

7.4 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Trattandosi di terreni agricoli, non sussistono spese ed oneri di natura condominiale



8.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari agrari.
- Consorzio agrario del Nordest.
- Agenzia Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia;
Regione agraria n. 2.

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 4 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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 4, 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 e tenuto conto della loro localizzazione.
- Si è tenuto conto dell'attuale stato di possesso e di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 4.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali dei terreni agricoli, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Terreni agricoli

Foglio 14, Particelle 104, 105, 108, 109

- Alla superficie catastale dei terreni agricoli, si è proceduto ad applicare il corrispondente coefficiente in modo da trasformare detta superficie catastale in superficie convenzionale/commerciale.



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

(superficie catastale = superficie convenzionale/commerciale):

- ◆ Terreni agricoli: Foglio 14, particelle 104, 105, 108, 109

Superficie catastale

Cf. 1,00

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 4:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 104	mq. 690	1,00	mq. 690
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 105	mq. 680	1,00	mq. 680
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 108	mq. 6.690	1,00	mq. 6.690
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 109	mq. 6.700	1,00	mq. 6.700
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 14.760

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 4, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 6,70.

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 4, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**mq. 14.760 x 6,70 Euro/mq. = Euro 98.892,00**

❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 4, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4 al lordo delle detrazioni		EURO	98.892,00
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	EURO	0,00
Detrazione per stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 4	vedi punto 5	EURO	0,00
Detrazione per costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6	EURO	0,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	EURO	0,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 4 al netto delle detrazioni		EURO	98.892,00

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 4

AL NETTO DELLE DETRAZIONI *

EURO 98.800,00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



8bis.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- Trattandosi di terreni agricoli, non si deve procedere al classamento energetico dell'immobile

9.4 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 4 risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero degli esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegato n.30)

11.4 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 4 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 4 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
(cfr. con allegato n.30)



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Nota di iscrizione in data 03/11/2003, nn. 41432/8700
- All. n. 02 - Nota di iscrizione in data 05/01/2006, nn. 755/209
- All. n. 03 - Nota di iscrizione in data 15/02/2006, nn. 6859/1617
- All. n. 04 - Nota di iscrizione in data 04/01/2010, nn. 171/48
- All. n. 05 - Nota di iscrizione in data 21/07/2010, nn. 25263/5612
- All. n. 06 - Nota di iscrizione in data 29/09/2011, nn. 31296/6157
- All. n. 07 - Nota di iscrizione in data 03/02/2016, nn. 2852/496
- All. n. 08 - Nota di iscrizione in data 25/03/2016, nn. 9097/1532
- All. n. 09 - Nota di trascrizione in data 29/11/2016, nn. 38039/25403
- All. n. 10 - Certificato di morte [REDACTED]
- All. n. 11 - Certificato storico di Residenza [REDACTED]
- All. n. 12 - Certificato di Residenza e di Stato Civile [REDACTED]
- All. n. 13 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
- All. n. 14 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
- All. n. 15 - Nota di trascrizione – Titolo telematico in data 09/06/2017, nn. 11372/7425
- All. n. 16 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 17 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 18 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 19 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 20 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]

10.4 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Lotto 3 - Lotto 4

- All. n. 21 - Estratto di Mappa
- All. n. 22 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 37
- All. n. 23 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 4
- All. n. 24 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 104
- All. n. 25 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 105
- All. n. 26 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 108
- All. n. 27 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 109
- All. n. 28 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. n. 29 - Compravendita in data 23/08/1979 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 45408
- All. n. 30 - Compravendita in data 05/11/1987 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 124803
- All. n. 31 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
- All. n. 32 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
- All. n. 33 - Contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 29/04/2014, n.604 serie 3T
- All. n. 34 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto di affitto di fondo rustico, n.604 serie 3T
- All. n. 35 - Agenzia Entrate - Annullamento per errata registrazione preliminare di compravendita
- All. n. 36 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12.4 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 4**

Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 14.760 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

● **Identificazione catastale**

Catasto Terreni:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 104 Qualità seminativo, Classe 3 Superficie 690 mq. Reddito Dominicale Euro 4,47 Reddito Agrario Euro 3,39
Catasto Terreni:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 105 Qualità seminativo, Classe 3 Superficie 680 mq. Reddito Dominicale Euro 4,41 Reddito Agrario Euro 3,34
Catasto Terreni:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 108 Qualità seminativo, Classe 3 Superficie 6.690 mq. Reddito Dominicale Euro 43,36 Reddito Agrario Euro 32,82
Catasto Terreni:	Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia Foglio 14, Particella 109 Qualità seminativo, Classe 3 Superficie 6.700 mq. Reddito Dominicale Euro 43,43 Reddito Agrario Euro 32,87

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

l'intero



- **valore attribuito al netto delle detrazioni ***

Euro 98.800,00 (novantottomilaottocento/00)

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle “annotazioni per restrizione dei beni” relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



LOTTO 5

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 17.770 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.**

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

Così catastalmente identificati e censiti:

- Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 53
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 2.080 mq.
Reddito Dominicale Euro 13,48 Reddito Agrario Euro 10,21
(cfr. con allegato n.23)
- Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 55
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 15.690 mq.
Reddito Dominicale Euro 101,70 Reddito Agrario Euro 76,98
(cfr. con allegato n.24)

CONFINI

Il LOTTO 5 risulta così confinante

(cfr. con allegato n.21)

Nord : Mappali 52, 117, 54

Est : Mappale 4

Sud : Mappale 30

Ovest : Strada Statale n. 14 (Via Trieste)



3.5 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Terreni agricoli

Trattasi di terreni agricoli cosiddetti di bonifica, ovvero ricavati dal prosciugamento di valli attraverso opere di bonifica, opere terminate nella prima metà del secolo scorso.

I suddetti terreni ricadono attualmente nell'ambito del bacino idrovora Lanzoni, la cui gestione appartiene al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.

Detti terreni agricoli a carattere prevalentemente argilloso e caratterizzati da una normale fertilità, vengono maggiormente utilizzati ai fini di produzioni di tipo seminativo: frumento, mais, soia.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 5 risulta essere pianeggiante con presenza di modesti avvallamenti conseguenti alla natura dei terreni di bonifica.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 5 risulta essere di forma regolare.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 5 risulta avere accesso dalla via Trieste, per mezzo della rampa di accesso autorizzata con licenza A.N.A.S. al km. 22 + 880.

Documentazione fotografica

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

(cfr. con allegato n.36)

Caratteristiche della zona

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento ai servizi di prima necessità il luogo più vicino risulta essere Portegrandi frazione di Quarto d'Altino.



4.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 03/08/2017 prot. n. 10513 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 12/09/2017 prot. n. 12141: (cfr. con allegato n.26)

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di Quarto d'Altino**

- Visto il Piano di Assetto del Territorio, la proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07/08/2015;
- Visto il Piano degli Interventi – 1^a Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15/02/2017;
- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 art. 30, 2°- 3° comma;
- Visto l'art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale;

CERTIFICA

che i beni catastalmente identificati al Fg. 14, mapp. nn. 53, 55

ricevono la seguente destinazione urbanistica dal Piano degli Interventi:

Id. Catastale		P.I. - 1 Variante		VINCOLI
Fg.	Particella	Z.T.O.	PUA/ Norme Puntuali	
14	53 – 55	E1	SISTEMA AMBIENTALE: Fascia tampone Corridoio ecologico principale art.77 NTA/PI	VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI: - Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004) AREE RISCHIO P.A.I.: - SCOLO MECCANICO - P1 pericolo moderato; - ALLUVIONALE - P2 pericolo medio CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - Classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n.. 21/1999; - Fascia di rispetto stradale



DESTINAZIONE DI ZONA:

Z.T.O. E1 – Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva caratterizzate da una produzione tipica o specializzata appartenenti al paesaggio della bonifica recente o ad essa assimilabili.

Riferimenti Artt. 61 e 62 NTA/PI

- **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Intervento edilizio diretto alle condizioni e prescrizioni riportate alla classi tipologiche 1 comma 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dell'abaco tipologico per le zone agricole Allegato A1 delle NTA/PI.

- **DESTINAZIONE D'USO:**

Case di abitazione – ampliamenti, annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi, edifici in fregio alle strade ed alle zone umide, risanamento conservativo, restauro e restauro tipologico, restauro paesistico.

VINCOLI:

- **Vincoli Culturali e Paesaggistici:**

- Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004).

- **Vincoli derivanti dalla Pianificazione Superiore:**

- Aree rischio P.A.I.:

- Scolo meccanico – P1 pericolo moderato;
- Alluvionale – P2 pericolo medio.

- **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:**

- Classificazione Acustica del Territorio Comunale (L. 26/10/1995, n. 447):
 - classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999;
 - fascia di rispetto stradale.



5.5 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

(cfr. con allegato n.27)

- in data 21/05/1982, a rogito del dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 66871, Raccolta n. 15341;
- registrato a San Donà di Piave, in data 03/06/1982, al n. 2202, vol. 65;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/05/1982, Registro generale n. 8912, Registro particolare n. 7266.

Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO 5, a favore degli esecutati.

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



2) Contratti di affitto di fondo rustico:

Sussiste Contratto di Affitto di fondo rustico stipulato in data 10/04/2014 e registrato telematicamente in data 29/04/2014, atto serie 3t - n. 604:

(Durata dal 01/01/2014 al 31/12/2018)

parte concedente:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

parte affittuaria:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Dal suddetto Contratto di Affitto di fondo rustico si riporta integralmente l'art.4):

“La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 gennaio 2014 e scadenza al 31 dicembre 2018 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.”

(cfr. con allegati nn.33, 34)

Agenzia delle Entrate – Comunicazione esistenza preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate comunica che il contratto di affitto di fondo rustico sopra citato è collegato ad un preliminare di compravendita.

(cfr. con allegati nn.31, 32)

Agenzia delle Entrate – Annullamento registrazione preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate, ha proceduto all'annullamento della registrazione del preliminare di compravendita di terreno agricolo, in quanto registrazione avvenuta per errore. (cfr. con allegato n.35)

(Non sussiste quindi alcun preliminare di compravendita di terreno agricolo collegato al contratto di affitto di fondo rustico sopra citato).



6.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 5.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 5.
- ◆ Dall'atto di compravendita in data 21/05/1982, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 66871, raccolta n. 15341, debitamente registrato e trascritto, non risultano atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 5.
(cfr. con allegato n.27)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 5, si rimanda al punto 4.5 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.26)

CONVENZIONI MATRIMONIALI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 5.



ALTRI PESI E LIMITI D'USO

- ◆ Dall'atto di compravendita in data 21/05/1982, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 66871, raccolta n. 15341, debitamente registrato e trascritto:
17. "precisano le parti che l'accesso al fondo agricolo qui compravenduto, avviene direttamente dalla statale Triestina, a mezzo di apposita rampa che serve anche per l'accesso alla proprietà di Sgnaolin Giulio"
(cfr. con allegato n.27)

- ◆ Il fondo agricolo di cui al presente LOTTO 5 condivide l'accesso dalla strada statale n. 14 (Via Trieste), con il limitrofo fondo agricolo di cui al successivo LOTTO 6.
Più precisamente: detto accesso ai suddetti fondi avviene per mezzo della rampa di accesso autorizzata con Licenza A.N.A.S. in data 31/10/1981 e posta al km. 22 + 880 della suddetta strada statale n. 14 (Via Trieste).
(cfr. con allegato n.30)



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

ISCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1/2
				Quota 1 / 1		1/2

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 1
				Quota 1 / 1		

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà		1 / 2
				Quota 1 / 1		1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

(4)

(cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2

(5)

(cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 2			

(6)

(cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo		
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili		
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PRESUNTIVO
(calcolato sul valore finale arrotondato dei beni immobili di cui al LOTTO 5)
DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI"
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
(1) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	03/11/2003 nn. 41432/8700	Euro 689,00
(2) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	05/01/2006 nn. 755/209	Euro 35,00
(3) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	15/02/2006 nn. 6859/1617	Euro 35,00
(4) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	04/01/2010 nn. 171/48	Euro 35,00
(5) ipoteca legale: annotazione per "restrizione dei beni"	21/07/2010 nn. 25263/561	Euro 391,50
(6) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	29/09/2011 nn. 31296/6157	Euro 35,00
Trascrizioni:		
(1) pignoramento immobili: annotazione per "restrizione dei beni"	29/11/2016 nn. 38039/25403	Euro 294,00
Totale costo presuntivo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro 1.514,50

7.5 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Trattandosi di terreni agricoli, non sussistono spese ed oneri di natura condominiale



8.5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari agrari.
- Consorzio agrario del Nordest.
- Agenzia Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia;
Regione agraria n. 2.

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 5 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 5, 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 e tenuto conto della loro localizzazione.
- Si è tenuto conto dell'attuale stato di possesso e di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 5.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali dei terreni agricoli, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Terreni agricoli

Foglio 14, Particelle 53, 55

- Alla superficie catastale dei terreni agricoli, si è proceduto ad applicare il corrispondente coefficiente in modo da trasformare detta superficie catastale in superficie convenzionale/commerciale.



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

(superficie catastale = superficie convenzionale/commerciale):

- ◆ Terreni agricoli: Foglio 14, particelle 53, 55

Superficie catastale

Cf. 1,00

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 5:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 53	mq. 2.080	1,00	mq. 2.080
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 55	mq. 15.690	1,00	mq. 15.690
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 17.770

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 5, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 6,70.

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 5, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**mq. 17.770 x 6,70 Euro/mq. = Euro 119.059,00**

❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 5, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5 al lordo delle detrazioni		EURO	119.059,00
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	EURO	0,00
Detrazione per stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 5	vedi punto 5	EURO	0,00
Detrazione per costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6	EURO	0,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	EURO	0,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 5 al netto delle detrazioni		EURO	119.059,00

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 5

AL NETTO DELLE DETRAZIONI *

EURO 119.000,00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



8bis.5 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- Trattandosi di terreni agricoli, non si deve procedere al classamento energetico dell'immobile

9.5 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 5 risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero degli esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegato n.27)

11.5 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 5 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 5 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
(cfr. con allegato n.27)



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Nota di iscrizione in data 03/11/2003, nn. 41432/8700
 All. n. 02 - Nota di iscrizione in data 05/01/2006, nn. 755/209
 All. n. 03 - Nota di iscrizione in data 15/02/2006, nn. 6859/1617
 All. n. 04 - Nota di iscrizione in data 04/01/2010, nn. 171/48
 All. n. 05 - Nota di iscrizione in data 21/07/2010, nn. 25263/5612
 All. n. 06 - Nota di iscrizione in data 29/09/2011, nn. 31296/6157
 All. n. 07 - Nota di iscrizione in data 03/02/2016, nn. 2852/496
 All. n. 08 - Nota di iscrizione in data 25/03/2016, nn. 9097/1532
 All. n. 09 - Nota di trascrizione in data 29/11/2016, nn. 38039/25403
 All. n. 10 - Certificato di morte [REDACTED]
 All. n. 11 - Certificato storico di Residenza [REDACTED]
 All. n. 12 - Certificato di Residenza e di Stato Civile [REDACTED]
 All. n. 13 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
 All. n. 14 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
 All. n. 15 - Nota di trascrizione – Titolo telematico in data 09/06/2017, nn. 11372/7425
 All. n. 16 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 17 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 18 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 19 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 20 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]

10.5 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**Lotto 5 - Lotto 6**

- All. n. 21 - Estratto di Mappa
 All. n. 22 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 52
 All. n. 23 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 53
 All. n. 24 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 55
 All. n. 25 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 117
 All. n. 26 - Certificato di Destinazione Urbanistica
 All. n. 27 - Compravendita in data 21/05/1982 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 66871
 All. n. 28 - Compravendita in data 12/02/1990 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 151690
 All. n. 29 - Atto di divisione in data 30/01/1991 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 163691
 All. n. 30 - A.N.A.S. - Licenza costruzione rampa di accesso, in data 31/10/1981
 All. n. 31 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto [REDACTED]
 All. n. 32 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto [REDACTED]
 All. n. 33 - Contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 29/04/2014, n.604 serie 3T
 All. n. 34 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto di affitto di fondo rustico, n.604 serie 3T
 All. n. 35 - Agenzia Entrate - Annullamento per errata registrazione preliminare di compravendita
 All. n. 36 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12.5 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 5**

Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 17.770 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

● **Identificazione catastale**

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 53
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 2.080 mq.
Reddito Dominicale Euro 13,48 Reddito Agrario Euro 10,21

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 55
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 15.690 mq.
Reddito Dominicale Euro 101,70 Reddito Agrario Euro 76,98

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

l'intero

● **valore attribuito al netto delle detrazioni ***

Euro 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



LOTTO 6

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 9.032 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.**

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

Così catastalmente identificati e censiti:

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 52
Porz. AA, Qualità vigneto, Classe 2
Superficie 2.000 mq.
Reddito Dominicale Euro 18,47 Reddito Agrario Euro 9,30
Porz. AB, Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 130 mq.
Reddito Dominicale Euro 0,84 Reddito Agrario Euro 0,64
(cfr. con allegato n.22)

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 117
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 6.902 mq.
Reddito Dominicale Euro 44,74 Reddito Agrario Euro 33,86
(cfr. con allegato n.25)

CONFINI

Il LOTTO 6 risulta così confinante

(cfr. con allegato n.21)

Nord : Mappali 121, 118

Est : Mappale 54

Sud : Mappali 53, 55

Ovest : Strada Statale n. 14 (Via Trieste)



3.6 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Terreni agricoli

Trattasi di terreni agricoli cosiddetti di bonifica, ovvero ricavati dal prosciugamento di valli attraverso opere di bonifica, opere terminate nella prima metà del secolo scorso.

I suddetti terreni ricadono attualmente nell'ambito del bacino idrovora Lanzoni, la cui gestione appartiene al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.

Detti terreni agricoli a carattere prevalentemente argilloso e caratterizzati da una normale fertilità, vengono maggiormente utilizzati ai fini di produzioni di tipo seminativo: frumento, mais, soia.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 6 risulta essere pianeggiante con presenza di modesti avvallamenti conseguenti alla natura dei terreni di bonifica.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 6 risulta essere di forma regolare.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 6 risulta avere accesso dalla via Trieste, per mezzo della rampa di accesso autorizzata con licenza A.N.A.S. al km. 22 + 880.

La scrivente ritiene opportuno segnalare la necessità di procedere a regolarizzazione catastale con cambio cultura relativamente alla particella 52 del Foglio 14, porzione AA (da qualità vigneto a qualità seminativo).

Documentazione fotografica

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

(cfr. con allegato n.36)

Caratteristiche della zona

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento ai servizi di prima necessità il luogo più vicino risulta essere Portegrandi frazione di Quarto d'Altino.



4.6 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 03/08/2017 prot. n. 10513 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 12/09/2017 prot. n. 12141: (cfr. con allegato n.26)

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di Quarto d'Altino**

- Visto il Piano di Assetto del Territorio, la proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica di cui alla Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. approvato con DGP n. 82 del 07/08/2015;
- Visto il Piano degli Interventi – 1^a Variante di allineamento del P.R.G. previgente al PAT approvato con DCC n. 3 del 15/02/2017;
- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 art. 30, 2°- 3° comma;
- Visto l'art. 43, Capo IV, del Regolamento Edilizio Comunale;

CERTIFICA

che i beni catastalmente identificati al Fg. 14, mapp. nn. 52, 117

ricevono la seguente destinazione urbanistica dal Piano degli Interventi:

Id. Catastale		P.I. - 1 Variante		VINCOLI
Fg.	Particella	Z.T.O.	PUA/ Norme Puntuali	
14	52 – 117	E1	SISTEMA AMBIENTALE: Fascia tampone Corridoio ecologico principale art.77 NTA/PI	VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI: - Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004) AREE RISCHIO P.A.I.: - SCOLO MECCANICO - P1 pericolo moderato; - ALLUVIONALE - P2 pericolo medio CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: - Classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999; - Fascia di rispetto stradale



DESTINAZIONE DI ZONA:

Z.T.O. E1 – Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva caratterizzate da una produzione tipica o specializzata appartenenti al paesaggio della bonifica recente o ad essa assimilabili.

Riferimenti Artt. 61 e 62 NTA/PI

- **MODALITA' D'INTERVENTO:**

Intervento edilizio diretto alle condizioni e prescrizioni riportate alla classi tipologiche 1 comma 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dell'abaco tipologico per le zone agricole Allegato A1 delle NTA/PI.

- **DESTINAZIONE D'USO:**

Case di abitazione – ampliamenti, annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi, edifici in fregio alle strade ed alle zone umide, risanamento conservativo, restauro e restauro tipologico, restauro paesistico.

VINCOLI:

- **Vincoli Culturali e Paesaggistici:**

- Corsi d'acqua (art. 142, 1° c., lett. b), D.lgs. 42/2004).

- **Vincoli derivanti dalla Pianificazione Superiore:**

- Aree rischio P.A.I.:
 - Scolo meccanico – P1 pericolo moderato;
 - Alluvionale – P2 pericolo medio.

- **Vincoli derivanti da disposizioni specifiche in materia di fasce di rispetto:**

- Classificazione Acustica del Territorio Comunale (L. 26/10/1995, n. 447):
 - classe III: aree di tipo misto e aree art. 2 L.R.V. n. 21/1999;
 - fascia di rispetto stradale.



5.6 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita: (cfr. con allegato n.28)

- in data 12/02/1990, a rogito del dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 151690, Raccolta n. 27781;
- registrato a San Donà di Piave, in data 01/03/1990, al n. 360, serie 1V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/02/1990, Registro generale n. 3615, Registro particolare n. 2640.

Atto di divisione: (cfr. con allegato n.29)

- in data 30/01/1991, a rogito del dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 163691, Raccolta n. 29317;
- registrato a San Donà di Piave, in data 11/02/1991, al n. 335, serie 1V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/02/1991, Registro generale n. 3545, Registro particolare n. 2697.

Con i suddetti atti di compravendita e di divisione viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO 6, a favore degli esecutati.

I suddetti titoli legittimanti il possesso hanno data certa anteriore alla data del pignoramento.



2) Contratti di affitto di fondo rustico:

Sussiste Contratto di Affitto di fondo rustico stipulato in data 10/04/2014 e registrato telematicamente in data 29/04/2014, atto serie 3t - n. 604:

(Durata dal 01/01/2014 al 31/12/2018)

parte concedente:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

parte affittuaria:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Dal suddetto Contratto di Affitto di fondo rustico si riporta integralmente l'art.4):

“La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 gennaio 2014 e scadenza al 31 dicembre 2018 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.”

(cfr. con allegati nn.33, 34)

Agenzia delle Entrate – Comunicazione esistenza preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate comunica che il contratto di affitto di fondo rustico sopra citato è collegato ad un preliminare di compravendita.

(cfr. con allegati nn.31, 32)

Agenzia delle Entrate – Annullamento registrazione preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate, ha proceduto all'annullamento della registrazione del preliminare di compravendita di terreno agricolo, in quanto registrazione avvenuta per errore. (cfr. con allegato n.35)

(Non sussiste quindi alcun preliminare di compravendita di terreno agricolo collegato al contratto di affitto di fondo rustico sopra citato).



6.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 6.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 6.
- ◆ Dall'atto di compravendita in data 12/02/1990, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 151690, raccolta n. 27781, debitamente registrato e trascritto, non risultano atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 6.
(cfr. con allegato n.28)
- ◆ Dall'atto di divisione in data 30/01/1991, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 163691, raccolta n. 29317, debitamente registrato e trascritto, non risultano atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 6.
(cfr. con allegato n.29)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 6, si rimanda al punto 4.6 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.26)

CONVENZIONI MATRIMONIALI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 6.



ALTRI PESI E LIMITI D'USO

- ◆ Dall'atto di compravendita in data 21/05/1982, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 66871, raccolta n. 15341, debitamente registrato e trascritto:

20. *“precisano le parti che l'accesso al fondo agricolo qui compravenduto, avviene direttamente dalla statale Triestina, a mezzo di apposita rampa che serve anche per l'accesso alla proprietà di Sgnaolin Giulio”*

(cfr. con allegato n.27)

- ◆ Dall'atto di compravendita in data 12/02/1990, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 151690, raccolta n. 27781, debitamente registrato e trascritto:

22. *“le vendite seguono a corpo,conservitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto esistenti;.....”*

(cfr. con allegato n.28)

- ◆ Dall'atto di divisione in data 30/01/1991, a rogito del Dott. Pietro Maria De Mezzo, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 163691, raccolta n. 29317, debitamente registrato e trascritto:

24. *“Dei suddetti beni,conservitù attive e passive, e con quelle che fossero venute a crearsi per effetto della presente divisione.....”*

(cfr. con allegato n.29)

- ◆ Il fondo agricolo di cui al presente LOTTO 6 condivide l'accesso dalla strada statale n. 14 (Via Trieste), con il limitrofo fondo agricolo di cui al precedente LOTTO 5.

Più precisamente: detto accesso ai suddetti fondi avviene per mezzo della rampa di accesso autorizzata con Licenza A.N.A.S. in data 31/10/1981 e posta al km. 22 + 880 della suddetta strada statale n. 14 (Via Trieste).

(cfr. con allegato n.30)



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

ISCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1/2
				Quota 1 / 1			[REDACTED]

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 1
				Quota 1 / 1			

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1			[REDACTED]



LAURA GHEZZI

architetto

(4)

(cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2

(5)

(cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 2			

(6)

(cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2

(7)

(cfr. con allegato n. 7)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	03/02/2016	2852	496	Ipoteca della riscossione	€ 725.765,58	€ 362.882,79	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 2			



LAURA GHEZZI

architetto

(8)

(cfr. con allegato n. 8)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	25/03/2016	9097	1532	Ipoteca della riscossione	€ 206.003,62	€ 103.001,81	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 2			

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo			
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili			
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PRESUNTIVO
(calcolato sul valore finale arrotondato dei beni immobili di cui al LOTTO 6)
DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI"
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
(1) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	03/11/2003 nn. 41432/8700	Euro 395,50
(2) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	05/01/2006 nn. 755/209	Euro 35,00
(3) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	15/02/2006 nn. 6859/1617	Euro 35,00
(4) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	04/01/2010 nn. 171/48	Euro 35,00
(5) ipoteca legale: annotazione per "restrizione dei beni"	21/07/2010 nn. 25263/561	Euro 294,00
(6) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	29/09/2011 nn. 31296/6157	Euro 35,00
(7) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	03/02/2016 nn. 2852/496	Euro 294,00
(8) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	25/03/2016 nn. 9097/1532	Euro 294,00
Trascrizioni:		
(1) pignoramento immobili: annotazione per "restrizione dei beni"	29/11/2016 nn. 38039/25403	Euro 294,00
Totale costo presuntivo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro 1.711,50

7.6 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Trattandosi di terreni agricoli, non sussistono spese ed oneri di natura condominiale



8.6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari agrari.
- Consorzio agrario del Nordest.
- Agenzia Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia;
Regione agraria n. 2.

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 6 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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 6, 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 e tenuto conto della loro localizzazione.
- Si è tenuto conto dell'attuale stato di possesso e di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 6.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali dei terreni agricoli, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Terreni agricoli

Foglio 14, Particelle 52, 117

- Alla superficie catastale dei terreni agricoli, si è proceduto ad applicare il corrispondente coefficiente in modo da trasformare detta superficie catastale in superficie convenzionale/commerciale.



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

(superficie catastale = superficie convenzionale/commerciale):

- ◆ Terreni agricoli: Foglio 14, particelle 52, 117

Superficie catastale

Cf. 1,00

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 6:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 52	mq. 2.130	1,00	mq. 2.130
Terreni agricoli: Foglio 14, particella 117	mq. 6.902	1,00	mq. 6.902
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 9.032

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 6, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 6,70.

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 6, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**mq. 9.032 x 6,70 Euro/mq. = Euro 60.514,40**

❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 6, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al lordo delle detrazioni		EURO	60.514,40
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	EURO	200,00
Detrazione per stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 6	vedi punto 5	EURO	0,00
Detrazione per costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6	EURO	0,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	EURO	0,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle detrazioni		EURO	60.314,40

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 6

AL NETTO DELLE DETRAZIONI *

EURO 60.300,00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



8bis.6 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- Trattandosi di terreni agricoli, non si deve procedere al classamento energetico dell'immobile

9.6 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 6 risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero degli esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegati nn.28, 29)

11.6 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 6 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 6 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
(cfr. con allegati nn.28, 29)



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Nota di iscrizione in data 03/11/2003, nn. 41432/8700
 All. n. 02 - Nota di iscrizione in data 05/01/2006, nn. 755/209
 All. n. 03 - Nota di iscrizione in data 15/02/2006, nn. 6859/1617
 All. n. 04 - Nota di iscrizione in data 04/01/2010, nn. 171/48
 All. n. 05 - Nota di iscrizione in data 21/07/2010, nn. 25263/5612
 All. n. 06 - Nota di iscrizione in data 29/09/2011, nn. 31296/6157
 All. n. 07 - Nota di iscrizione in data 03/02/2016, nn. 2852/496
 All. n. 08 - Nota di iscrizione in data 25/03/2016, nn. 9097/1532
 All. n. 09 - Nota di trascrizione in data 29/11/2016, nn. 38039/25403
 All. n. 10 - Certificato di morte [REDACTED]
 All. n. 11 - Certificato storico di Residenza [REDACTED]
 All. n. 12 - Certificato di Residenza e di Stato Civile [REDACTED]
 All. n. 13 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
 All. n. 14 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
 All. n. 15 - Nota di trascrizione – Titolo telematico in data 09/06/2017, nn. 11372/7425
 All. n. 16 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 17 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 18 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 19 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]
 All. n. 20 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]

10.6 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**Lotto 5 - Lotto 6**

- All. n. 21 - Estratto di Mappa
 All. n. 22 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 52
 All. n. 23 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 53
 All. n. 24 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 55
 All. n. 25 - Visura storica per immobile - Quarto d'Altino, Foglio 14, Particella 117
 All. n. 26 - Certificato di Destinazione Urbanistica
 All. n. 27 - Compravendita in data 21/05/1982 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 66871
 All. n. 28 - Compravendita in data 12/02/1990 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 151690
 All. n. 29 - Atto di divisione in data 30/01/1991 - Notaio P. M. De Mezzo, rep. n. 163691
 All. n. 30 - A.N.A.S. - Licenza costruzione rampa di accesso, in data 31/10/1981
 All. n. 31 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto [REDACTED]
 All. n. 32 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto [REDACTED]
 All. n. 33 - Contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 29/04/2014, n.604 serie 3T
 All. n. 34 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto di affitto di fondo rustico, n.604 serie 3T
 All. n. 35 - Agenzia Entrate - Annullamento per errata registrazione preliminare di compravendita
 All. n. 36 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12.6 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 6**

Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 9.032 mq., ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Ca' Pavanetto.

(Terreni agricoli ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson)

● **Identificazione catastale**

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 52
Porz. AA, Qualità vigneto, Classe 2
Superficie 2.000 mq.
Reddito Dominicale Euro 18,47 Reddito Agrario Euro 9,30
Porz. AB, Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 130 mq.
Reddito Dominicale Euro 0,84 Reddito Agrario Euro 0,64

Catasto Terreni: Comune di Quarto d'Altino, Provincia di Venezia
Foglio 14, Particella 117
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 6.902 mq.
Reddito Dominicale Euro 44,74 Reddito Agrario Euro 33,86

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

l'intero

● **valore attribuito al netto delle detrazioni ***

Euro 60.300,00 (sessantamilatrecento/00)

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



LOTTO 7

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 9.840 mq., ubicati nel Comune di Musile di Piave, in località Trezze.**

(Terreni agricoli limitrofi alla Via Mutilati)

Così catastalmente identificati e censiti:

Catasto Terreni: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 331
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 9.840 mq.
Reddito Dominicale Euro 70,33 Reddito Agrario Euro 55,90
(cfr. con allegato n.22)

CONFINI

Il LOTTO 7 risulta così confinante

(cfr. con allegato n.21)

Nord : Mappale 154
Est : Mappale 154
Sud : Mappale 332
Ovest : Mappali 327, 154



3.7 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Terreni agricoli

Trattasi di terreni agricoli cosiddetti di bonifica, ovvero ricavati dal prosciugamento di valli attraverso opere di bonifica, opere terminate nella prima metà del secolo scorso.

I suddetti terreni ricadono attualmente nell'ambito del bacino idrovora Lanzoni, la cui gestione appartiene al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.

Detti terreni agricoli a carattere prevalentemente argilloso e caratterizzati da una normale fertilità, vengono maggiormente utilizzati ai fini di produzioni di tipo seminativo: frumento, mais, soia.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 7 risulta essere pianeggiante con presenza di modesti avvallamenti conseguenti alla natura dei terreni di bonifica.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 7 risulta essere di forma regolare.

Il fondo agricolo di cui al LOTTO 7 non risulta avere accesso diretto (terreni interclusi).

Documentazione fotografica

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

(cfr. con allegato n.30)

Caratteristiche della zona

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento ai servizi di prima necessità il luogo più vicino risulta essere Portegrandi frazione di Quarto d'Altino.



4.7 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 02/08/2017 prot. n.13344 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 10/08/2017.

**Il Dirigente dell'Area Tecnica
del Comune di Musile di Piave**

CERTIFICA

che il terreno sito in Comune di Musile di Piave identificato in Catasto al **Foglio 35 mappale 331**, risulta essere inserito nel vigente Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), articolato, ai sensi della L.R. n. 11/2004, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Piano degli Interventi (P.I.), così come segue:

Con riferimento al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei servizi decisoria in data 12/03/2013, ratificato con Delibera di Giunta Provinciale di Venezia n. 22 del 20/03/2013 (pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 05/04/2013), il terreno catastalmente sopra indicato ricade in:

- A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo) n. 1 "il nuovo paesaggio rurale" - art. 24.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.T. sopra citato (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- porzione in "Edificazione diffusa" - art. 19.2 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.T. (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- Ambito territoriale cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione: n. 1 "Bosco Millepertiche" - art. 20.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- Rete ecologica: Area di connessione naturalistica (buffer zone - buffer principali di interesse provinciale e comunale) - art. 20.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato (Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità);
- Area soggetta a limitazione relativa agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea di cui all'art. 707, commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione - art. 10.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopracitato (Elaborato n. 5.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale);
- Ambiti di paesaggio della Laguna di Venezia di cui all'art. 14.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato: "La gronda lagunare e il paesaggio delle bonifiche" (Elaborato n. 5.2 Carta delle Invarianti);



- porzione in Area esondabile o a ristagno idrico di cui all'art. 17.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (Elaborato n. 5.3 Carta delle Fragilità);
- Area Idonea a condizione di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. sopra citato: Tipo "B" - Aree a topografia depressa costituite da depositi fini e organici (Elaborato n. 5.3 Carta delle Fragilità).

Con riferimento al Piano degli Interventi (1^a Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 02/08/2014, 2^a Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 15/04/2016 e 3^a Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 08/10/2016), il terreno catastalmente sopra indicato ricade:

- Zona E - Agricola di cui all'art. 30 e seguenti delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sopra citato (testo coordinato con la 3^a Variante al Piano degli Interventi);
- Area agricola di pregio ambientale di cui all'art. 71 e seguenti delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sopra citato (testo coordinato con la 3^a Variante al Piano degli Interventi);
- porzione in "Edificazione diffusa" n.11 di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sopra citato (testo coordinato con la 3^a Variante al Piano degli Interventi).

Il terreno catastalmente sopra individuato, inoltre, risulta interessato da:

- area "P1 – pericolosità moderata – soggetta a scolo meccanico" di cui al Piano di Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, con delibera n. 1 del 26/11/2002, pubblicato sulla G.U. n. 254 del 31/10/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.48 del 27/06/2007 (B.U.R. n. 67 del 31/07/2007);
- area "P1 – Pericolosità idraulica moderata" di cui all'art. 12 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 3 del 09/11/2012 e pubblicato sulla G.U. n. 280 del 30/11/2012.

A livello di pianificazione sovracomunale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 104 del 05/12/2008 e approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3359 del 30/12/2010 e successivamente adeguato e modificato con Deliberazioni di Consiglio Provinciale n. 47/2012 e n. 64/2014, identifica tale area, come segue:



- area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Elaborato 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale);
- area sottoposta a pericolosità idraulica in riferimento ai P.P.A.I. Adottati o ai P.A.I. Approvati di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato 2 – Carta delle Fragilità);
- area depressa e classe di salinità del suolo alta – art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato 2 – Carta delle Fragilità);
- paesaggio rurale (Elaborato 5 – Sistema del Paesaggio);
- paesaggio intensivo della bonifica (Elaborato 5 – Sistema del Paesaggio).

Si precisa infine che nel territorio del Comune di Musile di Piave risulta individuato, ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 il Sito di importanza Comunitaria n. IT3250031 denominato “Laguna superiore di Venezia”, e ai sensi delle deliberazioni di Giunta Regionale n. 449 del 21/02/2003 e n. 441 del 27/02/2007, la Zona di Protezione Speciale n. IT3250046 denominata “Laguna di Venezia”.

Relativamente all'area citata in premessa, non è in corso alcun provvedimento di cui all'art. 30, c. 7, 8 e 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

(cfr. con allegato n.23)



5.7 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

(cfr. con allegato n.24)

- in data 06/11/1996, a rogito del dott. Antonio Michielan, Notaio in San Donà di Piave, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 7502, Raccolta n. 1969;
- registrato a San Donà di Piave, in data 26/11/1996, al n. 1966, serie 1/V;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/11/1996, Registro generale n. 25105, Registro particolare n. 17585.

Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO 7, a favore degli esecutati.

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



2) Contratti di affitto di fondo rustico:

Sussiste Contratto di Affitto di fondo rustico stipulato in data 10/04/2014 e registrato telematicamente in data 29/04/2014, atto serie 3t - n. 604:

(Durata dal 01/01/2014 al 31/12/2018)

parte concedente:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

parte affittuaria:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Dal suddetto Contratto di Affitto di fondo rustico si riporta integralmente l'art.4):

“La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 gennaio 2014 e scadenza al 31 dicembre 2018 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.”

(cfr. con allegati nn.27, 28)

Agenzia delle Entrate – Comunicazione esistenza preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate comunica che il contratto di affitto di fondo rustico sopra citato è collegato ad un preliminare di compravendita.

(cfr. con allegati nn.25, 26)

Agenzia delle Entrate – Annullamento registrazione preliminare di compravendita

L'Agenzia delle Entrate, ha proceduto all'annullamento della registrazione del preliminare di compravendita di terreno agricolo, in quanto registrazione avvenuta per errore. (cfr. con allegato n.29)

(Non sussiste quindi alcun preliminare di compravendita di terreno agricolo collegato al contratto di affitto di fondo rustico sopra citato).



6.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 7.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 7.
- ◆ Dall'atto di compravendita in data 06/11/1996, a rogito del Dott. Antonio Michielan, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 7502, raccolta n. 1969, debitamente registrato e trascritto, non risultano atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 7.
(cfr. con allegato n.24)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 7, si rimanda al punto 4.7 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.23)

CONVENZIONI MATRIMONIALI

- ◆ Dalla documentazione ipo-catastale ex art. 567, comma 2° c.p.c., depositata in data 04/04/2017 ed integrata in data 15/09/2017, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 7.



ALTRI PESI E LIMITI D'USO

- ◆ Dall'atto di compravendita in data 06/11/1996, a rogito del Dott. Antonio Michielan, Notaio in San Donà di Piave, repertorio n. 7502, raccolta n. 1969, debitamente registrato e trascritto:
27. *“la compravendita segue a corpoconservitù attive e passive apparenti e non,”*
(cfr. con allegato n.24)

- ◆ **Il fondo agricolo di cui al presente LOTTO 7 risulta intercluso.**



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

ISCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 1)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/11/2003	41432	8700	Ipoteca Volontaria	€ 1.500.000,00	€ 1.450.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa a r.l. c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1/2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1/2

(2)

(cfr. con allegato n. 2)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	05/01/2006	755	209	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(3)

(cfr. con allegato n. 3)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	15/02/2006	6859	1617	Ipoteca Volontaria	€ 1.540.000,00	€ 770.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2



LAURA GHEZZI

architetto

(4)

(cfr. con allegato n. 4)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	04/01/2010	171	48	Ipoteca Volontaria	€ 700.000,00	€ 350.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(5)

(cfr. con allegato n. 5)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	21/07/2010	25263	5612	Ipoteca Legale	€ 116.158,48	€ 58.079,24
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Polis S.p.A. c.f. 07843060638				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 2		

(6)

(cfr. con allegato n. 6)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	29/09/2011	31296	6157	Ipoteca Volontaria	€ 2.200.000,00	€ 1.100.000,00
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]	1 / 2

(7)

(cfr. con allegato n. 7)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale
Venezia	03/02/2016	2852	496	Ipoteca della riscossione	€ 725.765,58	€ 362.882,79
Creditore				Diritto reale	Debitore	Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà	[REDACTED]	1 / 2
				Quota 1 / 2		



LAURA GHEZZI

architetto

(8)

(cfr. con allegato n. 8)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo	Totale ipoteca	Capitale	
Venezia	25/03/2016	9097	1532	Ipoteca della riscossione	€ 206.003,62	€ 103.001,81	
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Equitalia Nord S.p.A. c.f. 07244730961				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 2			

TRASCRIZIONI

(1)

(cfr. con allegato n. 9)

Conservatoria	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Titolo			
Venezia	29/11/2016	38039	25403	Verbale pignoramento immobili			
Creditore				Diritto reale	Debitore		Quota
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa c.f. 03588770267				Piena Proprietà	[REDACTED]		1 / 2
				Quota 1 / 1	[REDACTED]		1 / 2



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PRESUNTIVO
(calcolato sul valore finale arrotondato dei beni immobili di cui al LOTTO 7)
DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI"
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
(1) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	03/11/2003 nn. 41432/8700	Euro 423,50
(2) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	05/01/2006 nn. 755/209	Euro 35,00
(3) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	15/02/2006 nn. 6859/1617	Euro 35,00
(4) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	04/01/2010 nn. 171/48	Euro 35,00
(5) ipoteca legale: annotazione per "restrizione dei beni"	21/07/2010 nn. 25263/561	Euro 294,00
(6) ipoteca volontaria: annotazione per "restrizione dei beni"	29/09/2011 nn. 31296/6157	Euro 35,00
(7) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	03/02/2016 nn. 2852/496	Euro 294,00
(8) ipoteca amministrativa/riscossione: annotazione per "restrizione dei beni"	25/03/2016 nn. 9097/1532	Euro 294,00
Trascrizioni:		
(1) pignoramento immobili: annotazione per "restrizione dei beni"	29/11/2016 nn. 38039/25403	Euro 294,00
Totale costo presuntivo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro 1.739,50

7.7 SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Trattandosi di terreni agricoli, non sussistono spese ed oneri di natura condominiale



8.7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari agrari.
- Consorzio agrario del Nordest.
- Agenzia Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Venezia;
Regione agraria n. 2.

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 7 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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 7, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni e tenuto conto della loro localizzazione.
- Si è tenuto conto dell'attuale stato di possesso e di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 7.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali dei terreni agricoli, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Terreni agricoli

Foglio 35, Particella 331

- Alla superficie catastale dei terreni agricoli, si è proceduto ad applicare il corrispondente coefficiente in modo da trasformare detta superficie catastale in superficie convenzionale/commerciale.



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

(superficie catastale = superficie convenzionale/commerciale):

- ◆ Terreni agricoli: Foglio 35, particella 331
Superficie catastale **Cf. 1,00**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 7:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Terreni agricoli: Foglio 35, particella 331	mq. 9.840	1,00	mq. 9.840
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 9.840

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 7, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari a Euro 6,70.

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 7, stimati come terreni agricoli, tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, comprese eventuali differenze tra superfici catastali e superfici reali, e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**mq. 9.840 x 6,70 Euro/mq. = Euro 65.928,00**

❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 7, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7 al lordo delle detrazioni		EURO	65.928,00
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	EURO	0,00
Detrazione per stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 7	vedi punto 5	EURO	0,00
Detrazione per costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6	EURO	0,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	EURO	0,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 7 al netto delle detrazioni		EURO	65.928,00

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 7

AL NETTO DELLE DETRAZIONI *

EURO 65.900,00

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



8bis.7 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- Trattandosi di terreni agricoli, non si deve procedere al classamento energetico dell'immobile

9.7 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 7 risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero degli esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegato n.24)

11.7 REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 7 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 7 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
(cfr. con allegato n.24)



10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Nota di iscrizione in data 03/11/2003, nn. 41432/8700
- All. n. 02 - Nota di iscrizione in data 05/01/2006, nn. 755/209
- All. n. 03 - Nota di iscrizione in data 15/02/2006, nn. 6859/1617
- All. n. 04 - Nota di iscrizione in data 04/01/2010, nn. 171/48
- All. n. 05 - Nota di iscrizione in data 21/07/2010, nn. 25263/5612
- All. n. 06 - Nota di iscrizione in data 29/09/2011, nn. 31296/6157
- All. n. 07 - Nota di iscrizione in data 03/02/2016, nn. 2852/496
- All. n. 08 - Nota di iscrizione in data 25/03/2016, nn. 9097/1532
- All. n. 09 - Nota di trascrizione in data 29/11/2016, nn. 38039/25403
- All. n. 10 - Certificato di morte [REDACTED]
- All. n. 11 - Certificato storico di Residenza [REDACTED]
- All. n. 12 - Certificato di Residenza e di Stato Civile [REDACTED]
- All. n. 13 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
- All. n. 14 - Elenco sintetico delle formalità alla data 08/06/2017 [REDACTED]
- All. n. 15 - Nota di trascrizione – Titolo telematico in data 09/06/2017, nn. 11372/7425
- All. n. 16 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 17 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 18 - Visura per soggetto – Quarto d'Altino – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 19 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]
- All. n. 20 - Visura per soggetto – Musile di Piave – Terreni e fabbricati [REDACTED]

10.7 ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Lotto 7

- All. n. 21 - Estratto di Mappa
- All. n. 22 - Visura storica immobile - Musile di Piave, Foglio 35, Particella 331
- All. n. 23 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. n. 24 - Compravendita in data 06/11/1996 - Notaio A. Michielan, rep. n. 7502
- All. n. 25 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
- All. n. 26 - Agenzia Entrate - Registrazione contratti [REDACTED]
- All. n. 27 - Contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 29/04/2014, n.604 serie 3T
- All. n. 28 - Agenzia Entrate - Registrazione contratto di affitto di fondo rustico, n.604 serie 3T
- All. n. 29 - Agenzia Entrate - Annullamento per errata registrazione preliminare di compravendita
- All. n. 30 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica



12.7 SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 7**

Terreni agricoli a destinazione seminativo, della superficie catastale totale di 9.840 mq., ubicati nel Comune di Musile di Piave, in località Trezze.

(Terreni agricoli limitrofi alla Via Mutilati)

● **Identificazione catastale**

Catasto Terreni: Comune di Musile di Piave, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 331
Qualità seminativo, Classe 3
Superficie 9.840 mq.
Reddito Dominicale Euro 70,33 Reddito Agrario Euro 55,90

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

l'intero

● **valore attribuito al netto delle detrazioni ***

Euro 65.900,00 (sessantacinquemilanovecento/00)

*

Restano a carico della procedura esecutiva i costi delle "annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalità pregiudizievoli, in quanto non definitivamente determinabili in questa sede.

(Si rimanda alla tabella di cui al punto 6 della presente Relazione di Stima)



LAURA GHEZZI

architetto

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, 22 giugno 2018.

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Laura Ghezzi

