

Tribunale Ordinario di Venezia
PROCEDURA FALLIMENTARE

FALLIMENTO TRONCO s.n.c. di [REDACTED]
N° Reg. Gen. **133/2016**

(Sentenza dichiarativa del Fallimento n. FL 133/16 del 21.07.2016 trascritta a Venezia l'11.08.2016 ai nn. rg26988/rp18257)
curatore: **Dott. Emilio L. BORELLA**

Giudice Delegato: **Ill.ma D.ssa Gabriella ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Perizia di stima immobiliare

SUDDIVISIONE LOTTI - Beni ubicati nel comune di San Donà di Piave (Ve)

- LOTTO N. 1 - Passarella (Ve) via San Marco n. 64 (NEGOZIO E GARAGE)
- LOTTO N. 2 - Passarella (Ve) via San Marco nn. 62-64 (N. 2 NEGOZI- MAG.-STANZE-GARAGE)**
- LOTTO N. 3 - Passarella (Ve) via Bogoni n. 1/1 (ABITAZIONE)
- LOTTO N. 4 - Passarella (Ve) via Bogoni n. 1/3 (ABITAZIONE)
- LOTTO N. 5 - Passarella (Ve) via Bogoni nn. 1/2 - 1/4 (ABITAZIONE)

Esperto alla stima: arch. Monica MASON
Codice fiscale: MSNMNC64H63L736D
Partita IVA: 02697400279
Studio in: vicolo Sestela n. 7 - 30174 Chirignago (Ve)
Telefono: 041 917387
Fax: 041 917387
Email: monicamason@virgilio.it
Pec: monica.mason@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

1. INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI DI INTERESSE:

BENI DI INTERESSE SITI IN SAN DONÀ DI PIAVE (VE): AUTORIMESSA - MAGAZZINO - NEGOZIO - NEGOZIO - STANZE RESIDENZIALI - LOTTO DI VENDITA 2:

Iscrizioni al 20.06.2017 gravanti sui beni immobili di interesse:

nessuna

Trascrizioni al 20.06.2017 gravanti sui beni immobili di interesse

Sentenza dichiarativa di Fallimento - atto giudiziario del 21/07/2016 n. 138 - fallimento n. 133/2016 trascritto in Venezia l'11.08.2016 ai nn. rg 26988/rp 18257 a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento S.N.C. di [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] e [REDACTED] ed a carico della società "Tronco snc di [REDACTED] Sergio e Paolo" con sede in San Donà di Piave e dei soci [REDACTED] e [REDACTED] a San Donà di Piave (VE) il 16/09/1953 e [REDACTED] nato a San Donà di Piave (VE) il 30/07/1955 (senza indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n. 3 del 2003 prot. 33960 della direzione dell'agenzia del territorio).

INDICAZIONE SE I BENI IMMOBILI SONO APPRESI AL FALLIMENTO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.

I Beni Immobili di interesse sono appresi al Fallimento per la **QUOTA COMPLESSIVA DI DUE TERZI (2/3) SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ** in capo per 1/3 sull'intero di quota indivisa a [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) e per 1/3 sull'intero di quota indivisa a [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED] 823M), (entrambi soci della società in nome collettivo fallita "TRONCO snc di [REDACTED] Sergio e Paolo").

Comproprietari:

- **TRONCO [REDACTED]** nata a San Donà di Piave (VE) il 20/07/1955 per la quota di 1/3 sull'intero del diritto di piena proprietà.

(Si precisa, che gli immobili afferenti al Lotto di vendita n. 2 risultano intestati in Catasto, tra gli altri, anche ai signori [REDACTED] e [REDACTED] a Treviso il 06/09/1938 per la quota di 1/6 ciascuno, quali eredi della signora [REDACTED] nata a San Donà di Piave, il 20/07/1955 deceduta il 20/07/1955 -denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 20/07/1955 (n. 554/1955) che detta successione non risulta ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI DI INTERESSE LOTTO N. 2:

I beni AUTORIMESSA (A), MAGAZZINO (B), NEGOZIO (E), NEGOZIO (I), STANZE RESIDENZIALI (M) sono ubicati in **COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE (VE), LOCALITÀ PASSARELLA, via Argine San Marco, nn. 62-64** - Catasto Fabbricati: sezione catastale urbana U, foglio n. 75, mappale n. 200/sub. n. 12 (**AUTORIMESSA al P.SI**), mappale n. 200/sub. n. 13 (**MAGAZZINO P.SI**), mappale n. 200/sub. n. 16 (**NEGOZIO P.T.**), mappale n. 200/sub. n. 20 (**NEGOZIO P.T.**), mappale n. 200/sub. n. 23 (**STANZE RESIDENZIALI P.1°**).
(Lotto di Vendita n. 2).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 2: beni siti in comune di San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Argine San Marco nn. 62-64, UNITA' AUTORIMESSA (P.SI.) - UNITA' MAGAZZINO (P.SI.) - UNITA' NEGOZIO (P.T.) - UNITA' NEGOZIO (P.T.) - UNITA' STANZE RESIDENZIALI (P.1°):
valore commerciale quota appresa al fallimento, pari complessivamente a 2/3 dell'intero sul diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a:

[REDACTED] (socio della società fallita) **per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà;**

[REDACTED] (socio della società fallita) **per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà;**

valore di stima Lotto n. 2 di Vendita (quota di 2/3 sull'intero di piena proprietà) pari a:

€67.000,00 (eurossessantasettemila/00)

* * *

INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG. 5
1. - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI ACQUISTO DEI BENI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL FALLIMENTO	PAG. 8
2. - GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA	PAG. 8
3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA E GENERALITÀ DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	PAG. 9
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 14
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 25
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI APPRESI AL FALLIMENTO	PAG. 27
7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 28
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 28
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 31
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 32
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 33
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 37
12. - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 37

Indicazione dei quesiti posti all'esperta incaricata alla stima degli immobili appresi alla procedura, secondo usuali dettami del Tribunale Ordinario di Venezia.

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

Quesiti posti all'estimatrice:

I quesiti a cui rispondere, ai fini della stima dei beni immobili appresi al Fallimento di cui trattasi, sono:

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

* * * * *

il 29.03.1960 a San Donà di Piave - Ve) in data 10 aprile 1983, in Caorle - Venezia (atto in reg. dell'Anno 1983, Parte 2, Serie A, Numero 8, Ufficio 1).

Gli sposi sopra citati, in data 04.10.1996, a rogito notaio Pietro Maria de Mezzo, del distretto notarile di Venezia, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Signor [redacted] [redacted], codice fiscale: [redacted] [redacted], nato in San Donà di Piave (Ve), il 30.12.1956, residente in San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Bogoni 1/int. 2 (Ve)

Il signor Sergio [redacted] ha contratto matrimonio con signora Daniela D'ANDREA (nata il 16.03.1960 a Musile di Piave - Ve) in data 9 dicembre 1984, in Musile di Piave - Venezia (atto in reg. dell'Anno 1984, Numero 53, Parte II, Serie A, Ufficio 1).

Gli sposi sopra citati, in data 04.07.1998, a rogito notaio Pietro Maria de Mezzo, del distretto notarile di Venezia, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

(cfr. con **All.ti nn. 1, 2, 3, 4, 5**).

Risposta al terzo punto del quesito

Esatta individuazione dei beni immobili appresi alla procedura e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già specificato in premessa e come accertato a seguito di sopralluogo esperito dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta nelle date 22-23/02/17, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Venezia, nei suoi uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)/Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e di Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), **i beni immobili appresi alla procedura sono in totale undici** (ricomprese parti comuni per quote spettanti per legge), come elencati alla pagina n. 5 che precede, qui denominati A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, tutti ricompresi in un fabbricato a pianta allungata, pressoché rettangolare, fronteggiante (per la lunghezza) la via Argine San Marco, che dalla località di Passarella si inoltra nella campagna, verso il mare (direttrice San Donà di Piave/Jesolo). Lo stabile è composto di tre corpi di fabbrica contigui, con dotazioni e parti comuni (v. **All. n. 8** - dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco subalterni), ampio scoperto condominiale pari a circa mq 3.733 (lotto di terreno, compreso sedime del fabbricato, di superficie catastale pari a mq 4.280 e sedime coperto del fabbricato di circa mq 547). Detti corpi sono stati eretti in epoche distinte: il corpo ad ovest, di vecchio impianto (ed il più vetusto dei tre), si eleva in due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ed appare in stato di conservazione fatiscente, con porzioni di tetto crollate e ad oggi di fatto inaccessibile, per ragioni di sicurezza ed incolumità (qui sono ricompresi i beni oggetto di stima identificati dal mapp. 200/subb. nn. 20-23-parte del 13 e parte del 16); il corpo mediano è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con ampliamento eseguiti tra l'anno 1970 e i primi anni '80 del secolo scorso e poi ancora ristrutturato alla fine degli anni '80, anch'esso si eleva per due piani fuori terra e consta di piano seminterrato e si presenta in stato di conservazione discreto (qui sono ricompresi i beni oggetto di stima identificati dal mapp. 200/subb. nn. 12-14-18-19-parte del 13 e parte del 16); il corpo ubicato più a est, è invece stato eretto ai sensi di C.E. n. 142/87 con variante del 1989, ed è composto di un solo piano fuori terra, un piano

seminterrato ed un piano 1° sottotetto, il tutto in stato di conservazione buono, ma con piano sottotetto allo stato 'grezzo' (qui sono ricompresi i beni oggetto di stima identificati dal mapp. 200/subb. nn. 15-17-21).

Analizzate approfonditamente le caratteristiche, l'ubicazione, lo stato di possesso attuale del coacervo dei beni appresi al Fallimento, si è ritenuta opportuna la creazione di cinque lotti di vendita così contraddistinti e composti:

LOTTO 1: a ricomprendere i beni (corpo est):

- (D) mapp. 200/sub. 15 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 196, P.T. (negoziato);
- (L) mapp. 200/sub. 21 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 191, P.SI. (autorimessa);

LOTTO 2: a ricomprendere i beni (parte corpo ovest e parte corpo mediano):

- (A) mapp. 200/sub. 12 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 39, P.SI. (autorimessa);
- (B) mapp. 200/sub. 13 - Cat. C/2, Classe 9, consist. mq 192, P.SI (magazzino);
- (E) mapp. 200/sub. 16 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 140, P.T. (negoziato);
- (I) mapp. 200/sub. 20 - Cat. C/1, Classe 7, consist. mq 37, P.T. (negoziato);
- (M) mapp. 200/sub. 23 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1 (abitazione).

LOTTO 3: a ricomprendere i beni (corpo mediano):

- (C) mapp. 200/sub. 14 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 3,5, P.T. (abitazione);

LOTTO 4: a ricomprendere i beni (corpo est):

- (F) mapp. 200/sub. 17 - Cat. A/2, Classe 4, consist., vani 9, P.1 (abitazione);

LOTTO 5: a ricomprendere i beni (corpo mediano):

- (G) mapp. 200/sub. 18 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 3,5, P.1 (abitazione);
- (H) mapp. 200/sub. 19 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1 (abitazione);

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL SOLO

LOTTO DI VENDITA N. 2

LOTTO N. 2 - composto dai seguenti beni immobili in comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco nn.62-64, sezione urbana, foglio n. 75:

A) Quota pari a 2/3 complessivamente in diritto di PROPRIETA', di un **autorimessa** sita al piano seminterrato (mapp. 200/sub. 12);

B) Quota pari a 2/3 complessivamente in diritto di PROPRIETA', di un **magazzino**, ubicato al piano seminterrato (mapp. 200/sub. 13);

E) Quota pari a 2/3 complessivamente in diritto di PROPRIETA', di un **negoziato**, ubicato al piano terra (mapp. 200/sub. 16);

I) Quota pari a 2/3 complessivamente in diritto di PROPRIETA', di un **negoziato**, ubicato al piano terra (mapp. 200/sub. 20);

M) Quota pari a 2/3 complessivamente in diritto di PROPRIETA', di stanze residenziali, ubicate al piano primo (mapp. 200/sub. 23);

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c., in particolare: corte/area scoperta, comune a tutti i subalterni del fabbricato, identificata dal mappale n. 200/sub. 7 nel condominio; vano scala comune ai subb. nn. 13, 14, 16, 19, identificato dal sub. n. 9 nel condominio; vano scala comune ai subb. nn. 23 e 20, identificato dal sub. n. 10 nel condominio; vano scala comune ai subb. nn. 13 e 16, identificato dal sub. n. 11 nel condominio e centrale termica comune ai subb.

nn. 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 23, identificata dal sub. n. 22 nel condominio (cfr. con **All.ti nn. 8 e 13**).

Per i **millesimi di proprietà condominiale**, afferenti ai beni immobili qui oggetto di stima (due negozi, una autorimessa, un magazzino e delle stanze), fatto salvo quanto sopra esposto, non si è rinvenuto alcun relativo elaborato di conteggio o determinazione, delle assegnate quote di proprietà millesimale in condominio.

Lo stabile, in cui i beni insistono, è eretto su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni, in comune di San Donà di Piave - Venezia, sezione 'U', foglio n. 75, particella n. 200, di superficie complessiva (compreso sedime coperto) pari a mq 4.280 (cfr. con **All.ti nn. 6 e 7**).

Esso si compone, verso ovest, di un corpo di fabbrica vetusto, attualmente non accessibile per motivi di sicurezza, con parti di tetto crollato ed in pessimo stato di conservazione generale, come si desume dalla sola presa visione esterna realizzata (la scrivente non ha effettuato accesso a detto corpo di fabbrica, per ragioni di sicurezza, il quale viene quindi descritto, nella presente relazione, secondo consistenza riportata in atti catastali di censimento attuale), verso est vi è poi un corpo contiguo, con quello precedentemente descritto (corpo mediano), ove insistono beni ricompresi nel Lotto di vendita n. 2 qui in parola (quest'ultimo corpo, confina a sua volta verso est, con ulteriore corpo di fabbrica ricompreso in altri Lotti di vendita individuati). Il complesso immobiliare, a costituire il LOTTO di vendita n. 2, appreso alla procedura di Fallimento di cui trattasi, per la quota di due terzi (2/3) complessivamente, del diritto di PROPRIETA' (in capo per un terzo a [redacted] e per un terzo a [redacted] - soci della società fallita) relativamente ai beni immobili individuati catastalmente, in comune di San Donà di Piave (Ve), sezione 'U', foglio n. 75, particella n. 200, subalterni nn. 12, 13, 16, 20 e 23, risulta composto da una unità edilizia a destinazione AUTORIMESSA al P.SI. (sub. n. 12 - categ. C/6), un MAGAZZINO al P.SI (sub. n. 13 - categ. C/2), un NEGOZIO al P.T. (sub. n. 16 - categ. C/1), un NEGOZIO al P.T. (sub. n. 20 - categ. C/1), e delle STANZE a destinazione residenziale al P.1° (sub. n. 23 - categ. A/2), del medesimo stabile. L'edificio si eleva per due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il complesso immobiliare è dotato di ampio scoperto comune, di superficie pari a circa mq 3.733.

Ove in particolare i due **negozi, l'autorimessa, il magazzino e le stanze residenziali, concorrono a creare un unico complesso immobiliare.**

Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detti beni, il LOTTO di vendita n. 2.

Caratteristiche zona: zona prevalentemente residenziale

Area urbanistica: zona in fase di completamento.

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave (Ve) a circa 8 Km; Venezia a circa 37 Km; Treviso a circa 37 Km, Padova a circa 67 km.

Caratteristiche zone limitrofe: tessuto insediativo misto (residenze/commercio/terziario/agricoltura, ecc.).

Attrazioni paesaggistiche: il mare Adriatico a circa 10 Km (Jesolo), parco Fluviale del Piave a 6,5 km, parco Nazionale Dolomiti Bellunesi a circa 100 km.

Attrazioni storiche: I centri storici di Venezia, Treviso e Padova.

				Marco n. 66*					
--	--	--	--	--------------	--	--	--	--	--

* bene a cui non risulta assegnato alcuno specifico numero civico (v. **All. n. 18**).

(Cfr. con **All.ti nn. 6, 7 - Sub. F**).

- **B) diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/3 dell'intero**, di bene immobile sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco s.n.c., piano seminterrato, quale **MAGAZZINO**, così catastalmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia/Territorio - ufficio del Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE			CONSISTENZA			RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Classe	Mq	€
U	75	200	13	Via Argine San		SI	C/2	9	192	446,22
					Marco n. 66*					

* al bene non risulta assegnato alcun numero civico (v. **All. n. 18**).

(Cfr. con **All.ti nn. 6, 7 - Sub. G**).

- **E) diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/3 dell'intero**, di bene immobile sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 64., piano terra, quale **NEGOZIO**, così catastalmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia/Territorio - ufficio del Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE			CONSISTENZA			RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Classe	Mq	€
U	75	200	16	Via Argine San		T	C/1	10	140	2.537,87
					Marco n. 66*					

* corretto numero civico: 64 (v. **All. n. 18**).

(Cfr. con **All.ti nn. 6, 7 - Sub. L**).

- **I) diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/3 dell'intero**, di bene immobile sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 64., piano terra, quale **NEGOZIO**, così catastalmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia/Territorio - ufficio del Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE			CONSISTENZA			RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Classe	Mq	€
U	75	200	20	Via Argine San		T	C/1	7	37	422,31
					Marco n. 66*					

* corretto numero civico: 64 (v. **All. n. 18**).

(Cfr. con **All.ti nn. 6, 7 - Sub. P**).

- **M) diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/3 dell'intero**, di bene immobile sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 62., piano primo, composto da **STANZE residenziali**, così catastalmente censito presso l'Agenzia delle

Entrate di Venezia/Territorio - ufficio del Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE			CONSISTENZA			RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Classe	Vani	€
U	75	200	23	Via Argine San Marco n. 66*		1°	A/2	4	4,5	348,61

* corretto numero civico: 62 (v. **All. n. 18**).

(Cfr. con **All.ti nn. 6, 7 - Sub. R**).

Notasi che la particella n. 200 in San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75 deriva per soppressione delle particelle nn. 16 e 17 stesso foglio 75.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa assegnazione di numerazione civica, rispetto quanto riportato in atti di censimento catastale (come sopra evidenziato - cfr. con **All. n. 18**).

La scheda planimetrica della particella n. 200/sub. 23 riporta erroneamente che il bene sia posto al piano seminterrato dello stabile, mentre esso si trova al piano primo del medesimo (come correttamente indicato in atti meccanografici - v. visura catastale per immobile in Sub. R).

La scheda planimetrica della particella n. 200/sub. 12 riporta erroneamente (presumibilmente per un refuso) che il bene abbia altezza interna utile di m 2,70 anzichè di m 2,00 corretti e regolari.

Opportuno dare corso ad una rettifica (per errata corrige) della scheda planimetrica in atti di censimento del bene: 'stanze residenziali', di cui al mappale n. 200/sub. 23 a riportare dicitura corretta di "Piano 1°" e destinazione commerciale delle stesse, e variazione anche della scheda del mappale n. 200/sub. 12-autorimessa a riportare corretta indicazione di altezza utile interna, pari a m 2,00, come a seguire meglio si dettaglierà.

Il censimento catastale del bene negozio identificato al mappale n. 200/sub. 20 ('I') appare riportare erroneamente, come vano ad esso annesso, il 'retro negozio' accessibile dal piano seminterrato, già ricompreso nell'unità magazzino qui di interesse, di cui al mappale n. 200/sub. 13 ('B').

Per quanto sopra esposto, per il coacervo dei beni qui esaminati, non può quindi dichiararsi la conformità catastale (parte perchè beni non totalmente visionabili per ragioni di sicurezza/incolumità -subb. nn. 13 e 16- e parte per le ragioni sopra esposte -subb. nn. 12-20-23).

Risposta al quarto punto del quesito

Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di San Donà di Piave (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue:

LOTTO n. 2 DI VENDITA: AUTORIMESSA-MAGAZZINO-NEGOZI-STANZE:

- **dal punto di vista edilizio:**

Lo stabile (fabbricato in linea) in cui sono ubicati autorimessa e magazzino (al piano seminterrato), i negozi (al piano terra) e le stanze (al piano 1°), appresi al fallimento di cui trattasi, e qui oggetto di stima, è frutto della ristrutturazione con ampliamento, realizzata in più fasi, di pregresso, sussistente, immobile.

a)

Numero pratica: **Licenza Edilizia n. 79/69 del 17.03.1969** "Nulla osta per esecuzione lavori edili".

Intestazione: [redacted] Giuseppe e Milanese Rina.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: ampliamento con ristrutturazione edilizia di immobile esistente

Progettista: geom. [redacted] Alberto Mastre.

Rilascio: in data 17.03.1969.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **Sub. A**)

b)

Numero pratica: **Variante a Licenza Edilizia n. 79/69 del 11.02.1980** per l'esecuzione di "Ampliamento e ristrutturazione di un edificio di uso commerciale".

Intestazione: [redacted] Giuseppe e Milanese Rina.

Tipo pratica: variante a Licenza Edilizia n. 79/69

Oggetto: ampliamento con ristrutturazione edilizia di immobile esistente

Progettista: geom. [redacted] Alberto Mastre.

Rilascio: in data 11.02.1980.

Abitabilità/agibilità: prot. n. 19903 del 17.12.1980 - abitabilità unità residenziali.

(cfr. con **Subb. B-D**)

c)

Numero pratica: **Variante a Licenza Edilizia n. 79/69 del 12.07.1982** per l'esecuzione di una scala esterna.

Intestazione: [redacted] Giuseppe e Milanese Rina.

Tipo pratica: variante a Licenza Edilizia n. 79/69

Oggetto: "progetto di una scala esterna e di un piazzale"

Progettista: geom. [redacted] Ernesto C.

Rilascio: in data 12.07.1982.

Abitabilità/agibilità:

(cfr. con **Sub. C**)

d)

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 142 del 07.12.1987** compresa Variante correlata, per l'esecuzione di "Ampliamento e ristrutturazione di un edificio di uso commerciale".

Intestazione: [redacted] Giuseppe e Milanese Rina.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: ampliamento con ristrutturazione edilizia di immobile esistente

Progettista: arch. [redacted] Roberto Casella.

Rilascio: in data 21.09.1995 al n. di prot. n. 3903 - prat. n. C9500278.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 15**)

e)

Numero pratica: **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività edilizia) n. 42/2008 del 30.01.2008** per l'esecuzione di opere fognarie nello stabile.

Intestazione: TRONCO SINE DI TRONCO [redacted] ROLO

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Oggetto: modifica ed ampliamento dell'impianto fognario del condominio, a seguito di modifiche per condoni edilizi n. 129-130-131 e domanda di condono n. 128.

Progettista: arch. [redacted] a.

Rilascio: alla data della presentazione della pratica il 30.01.2008 al n. di prot. n. 4106/2008 - prat. n. 42/2008.

Abitabilità/agibilità: /
(cfr. con **All. n. 16**)

4.1.1 **Conformità edilizia:**

UNITA' EDILIZIA denominata A): AUTORIMESSA sito in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n. 75, mappale n. 200, sub. n. 12 (categoria C/6):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità/diffomità edilizie:

Nell'autorimessa in esame è risultata edificata una parete divisoria abusiva, come contraddistinta con retino a righe parallele oblique, di colore rosso, nella **Tavola grafica n. 2.a)** in **Appendice** (rif. quale ultimo atto edilizio legittimo: C.E. n. 142/87-89 in **All. n. 15**).

La scheda planimetrica catastale di riferimento, riporta indicata altezza interna utile del bene di m 2,70 (ciò appare un errore da possibile refuso), contro i m 2,00 reali e corretti.

Il bene non gode di Certificazione di Agibilità.

Regolarizzabili mediante:

La parete interna, divisoria, del vano autorimessa, lunga circa m 3,95 ed alta m 2,00 andrà demolita, in modo da ripristinare condizioni di legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Opportuno dare corso ad una rettifica (per errata corrige) della scheda planimetrica in atti di censimento del bene: 'autorimessa' in esame, a riportare indicazione di corretta altezza utile interna dell'immobile, come pari a m 2,00.

A termine dei lavori, redazione ed inoltro presso P.A. preposta del comune di San Donà di Piave (Ve), di richiesta di Certificazione di Agibilità.

Oneri Totali:

1) per esecuzione di opere di demolizione di parete divisoria abusiva, e smaltimento materiali di risulta: €2.500,00 comprese opere accessorie;

2) richiesta di certificato di agibilità con costi tecnici di €1.000,00 con redazione/raccolta/verifica di tutte le necessarie 'certificazioni' necessarie all'uopo;

3) redazione/presentazione di pratica di variazione DOCFA in Catasto, con redazione di corretta scheda planimetrica: €800,00.

per un **totale complessivo di €4.300,00.**

(Cfr. **Tavola grafica '2.b'** per lo stato di fatto del bene immobile in oggetto in **Appendice** e con **SUB. F:** scheda planimetrica catastale del sub. 12 -autorimessa, con **All. n. 15** - ultima pratica edilizia e **Doc. fotografica n. 2** in **Appendice**).

Nota:

Trattasi di incombenze che rimarranno in capo all'aggiudicatario dei beni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

UNITA' EDILIZIA denominata B): MAGAZZINO sito in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n. 75, mappale n. 200, sub. n. 13 (categoria C/2):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna (per quanto ricostruibile parte con accesso

diretto sui luoghi - zona ovest e parte, per la zona est inaccessibile, per ragioni di sicurezza stanti le precarie strutture in opera, per accertata congruenza tra risultanze catastali attuali - v. **Sub. G**, e descrizione dei beni in ultima pratica edilizia legittimante l'opera - **All. n. 15**).

I beni mancano di Certificazione di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Inoltro, da parte dell'aggiudicatario del bene, di richiesta presso il Comune di San Donà di Piave, settore SUE, di rilascio di Certificazione di Agibilità.

Oneri Totali:

Per richiesta di certificato di agibilità si computano spese tecniche pari ad €1.500,00 con redazione/raccolta/verifica di tutte le necessarie 'certificazioni' necessarie all'uopo.

Per un **totale complessivo di spesa di €1.500,00**.

L'immobile, in stato di conservazione pessimo per la sua porzione ad ovest, abbisogna comunque di un intervento generale di integrale manutenzione straordinaria, del quale si terrà conto nel conclusivo valore di stima, della presente relazione.

(Cfr. **Tavola grafica '2.b'** in **Appendice**: stato di fatto del bene immobile in oggetto, con il **SUB. G**: scheda planimetrica catastale del sub. 13 - magazzino e con la pratica C.E. 142/87-89 in **All. n. 15**).

Nota:

Trattasi di incombenze che rimarranno in capo all'aggiudicatario dei beni.

Per quanto sopra NON può dichiararsi la conformità edilizia del bene, poichè allo stato non sono risultati eseguibili relativi esaustivi accertamenti, in difetto di accesso al bene, per ragioni di sicurezza, stante la precarietà delle strutture in opera.

UNITA' EDILIZIA denominata E): NEGOZIO sito in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n. 75, mappale n. 200, sub. n. 16 (categoria C/1):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità/difformità edilizie:

Nel negozio sono stati accertati due varchi-porta che andranno occlusi: uno, denominato 'a' nella Tavola grafica 2.a in Appendice), difforme da quanto amministrativamente regolarizzato, posto sulla parete lato est, che mette in collegamento il bene qui in parola (mapp. 200/sub. 16) con l'unità negozio, identificata dal mappale n. 200/sub. 15 (ricompresa nel Lotto n. 1 di vendita), ove è stata installata una porta tagliafuoco (REI 120), di collegamento tra i due vani ed uno abusivo a sud, denominato 'b', che mette in diretta comunicazione il bene in esame (mapp. 200/sub. 16) con l'abitazione di cui al mappale n. 200/sub. 14 (ricompreso nel Lotto n. 3 di vendita).

Il controsoffitto in opera, nel vano negozio, del corpo mediano, è abusivo (h int. m. 2,95).

La necessità di occludere il varco a) suddetto, anzichè ripristinarlo nelle sue fattezze licenziate, consente di procedere con la vendita separata del mappale sub. 16 in esame dal mappale 200/sub. 15 (appreso al Lotto n. 1 di vendita)

L'immobile è stato censito in atti catastali in forma di unità edilizia autonoma, ma ciò non trova riscontro con alcuna relativa pratica di frazionamento, che legittimi la separazione amministrativa tra il negozio in parola e i beni ad esso accorpati e comunicanti, ossia: mapp. 200/sub. 15-negozio; mapp. 200/sub. 20-negozio; mapp. 200/sub. 23 stanze; tutti beni, ovviamente, ricompresi nel medesimo stabile come si rileva in Concessione Edilizia n. 142/87-89 in **All. n. 15**.

Il bene manca di Certificazione di Agibilità.

Regolarizzabili mediante - pratica avente per oggetto anche i successivi beni denominati I ed F:

Redazione ed inoltro presso il settore SUE, del Comune di San Donà di Piave (Ve), di pratica di **Permesso di Costruire, per richiesta di ' frazionamento'** atto a legittimare lo stato dei luoghi in relazione da un lato al censimento catastale presente in atti attuali dei beni, come nella presente relazione denominati E, I ed M, (nonchè in linea con il passaggio di proprietà già effettuato e di cui sopra), per realizzare quindi lo scorporo del negozio di cui al mappale n. 200/sub. 15 (stesso

condominio - Lotto n. 1), dagli immobili commerciali appresi al Lotto di vendita n. 2. A ciò si aggiungerà la richiesta di modifica interna, per la chiusura del varco porta che oggi mette in comunicazione il negozio in parola (sub. 16) con il confinante negozio ad est (sub. 15).

Ciò successivamente comporterà lo smontaggio/smaltimento della porta metallica abusiva, del tipo REI-120 in opera e la costruzione di relativa porzione parete (con opere di finitura correlate), sì da determinare la netta separazione/indipendenza, tra le due distinte unità immobiliari costituite (sub. 15 e sub. 16, oltre altre, del mappale n. 200).

Al termine dei lavori, redazione ed inoltra presso P.A. preposta del comune di San Donà di Piave (Ve), di richiesta di Certificazione di Agibilità e richiesta di assegnazione di distinto numero civico rispetto al bene negozio limitrofo di cui al mappale n. 200/sub. 15.

Oneri Totali:

1) spese tecniche e correlate per realizzazione di pratica P.d.C. (Permesso di Costruire): €9.000,00 e connessa richiesta di certificato di agibilità (€3.000,00) con redazione/raccolta/verifica di tutte le necessarie 'certificazioni' necessarie all'uopo;

2) per esecuzione di opere di occlusione del varco porta esistente, previa rimozione/smaltimento della porta metallica (REI) in opera e demolizione controsoffitto in opera: €2.500,00 comprese opere accessorie.

per un **totale complessivo di €14.500,00.**

L'immobile, in stato di conservazione pessimo nella sua porzione ad ovest, abbisogna comunque di un intervento generale di integrale manutenzione straordinaria, del quale si terrà conto nel conclusivo valore di stima, della presente relazione.

(Cfr. **Tavola grafica '2.a'** per lo stato di fatto del bene immobile in oggetto in **Appendice** e con **SUB. I:** scheda planimetrica catastale del sub. 16 -negozio, con **All. 15** - Concessione Edilizia n. 142/87-89 e **Doc. fotografica n. 2** in **Appendice**).

Nota:

Trattasi di incombenze che rimarranno in capo all'aggiudicatario dei beni, sottolineando che ciò comporterà il **coinvolgimento di soggetti terzi**, ossia altre proprietà nel Condominio, con relativo necessario contraddittorio da instaurare con le competenti PP.AA. Pertanto resta indeterminabile, allo stato, ogni ulteriore quantificazione economica, più dettagliata, degli oneri economici connessi alla rimozione delle difformità sopra riportate, che appare in questa sede non precisamente individuabile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

UNITA' EDILIZIA denominata I): NEGOZIO sito in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n. 75, mappale n. 200, sub. n. 20 (categoria C/1):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: appare abusivo il varco porta che mette in comunicazione il vano negozio con il vano denominato 'retro'. Detto varco è evidenziato nella scheda planimetrica catastale (v. **Sub. P**), mentre è assente nella planimetria licenziata (v. C.E. n. 142/87-89 in **All. 15**), (ciò per quanto ricostruibile in via documentale mettendo a raffronto le due ricostruzioni grafiche suddette, giacchè il bene, per ragioni di sicurezza - v. tetto crollato del vano 'retro' e precarietà generale delle strutture in opera, non è stato oggetto di sopralluogo diretto della scrivente, nei suoi vani interni). L'immobile è stato censito in atti catastali in forma di unità edilizia autonoma, ma ciò non trova riscontro con alcuna relativa pratica di frazionamento, che legittimi la separazione amministrativa tra il negozio qui in esame e i beni ad esso accorpati e comunicanti, ossia: mapp. 200/sub. 15-negozio; mapp. 200/sub. 16-negozio; mapp. 200/sub. 23-stanze; tutti beni, ovviamente, ricompresi nel medesimo stabile come si rileva in Concessione Edilizia n. 142/87-89 in **All. n. 15**.

I beni mancano di Certificazione di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: vedasi pratica di **Permesso di Costruire, per richiesta di ' frazionamento'** di cui al bene 'E' che precede, che avrà per oggetto anche il bene qui in esame, per necessario scorporo dell'unità edilizia negozio, di cui al mappale n. 200/sub. 15, (ricompresa nel Lotto n. 1 di vendita) dai beni a destinazione commerciale afferenti al Lotto n. 2; così come relativa richiesta, presso il Comune di San Donà di Piave, settore SUE, di rilascio di Certificazione di Agibilità.

Oneri Totali: le relative spese sono già state computate e ricomprese, negli importi individuati, come sopra riportati, per il bene 'E' che precede.

Non si computano spese correlate alla chiusura del varco porta abusivo suddetto, dato che l'immobile, in stato di conservazione pessimo, abbisogna comunque di un intervento generale di integrale manutenzione straordinaria, del quale si terrà conto nel conclusivo valore di stima, della presente relazione.

(Cfr. **Tavola grafica '2.a'** in **Appendice:** stato di fatto del bene immobile in oggetto, con il **SUB. P:** scheda planimetrica catastale del sub. 20 - negozio, con la pratica C.E. 142/87 -89 in **All. n. 15** e con **Doc. Fotografica n. 2** in **Appendice**).

Nota:

Trattasi di incombenze che rimarranno in capo all'aggiudicatario dei beni.

Per quanto sopra NON può dichiararsi la conformità edilizia del bene, poichè allo stato non sono risultati eseguibili relativi esaustivi accertamenti, in difetto di accesso al bene, per ragioni di sicurezza, stante la precarietà delle strutture in opera.

UNITA' EDILIZIA denominata M): STANZE residenziali site in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n.

75, mappale n. 200, sub. n. 23 (categoria A/2):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: appare non riportato nella relativa scheda catastale il varco porta esistente, denominato 'c)', che mette in comunicazione il vano scala di cui al mappale n. 200/sub. 9 (accessibile) con la stanza del bene in esame, posta nella zona più a sud-est (come illustrata nella **Tavola grafica 2.c** in **Appendice**). Tale varco è legittimo, come riportato nella relativa planimetria amministrativamente licenziata (v. C.E. n. 142/87-89 in **All. 15**). Per il resto, l'immobile in esame non è stato oggetto di rilievo diretto, per ragioni di sicurezza, data la precarietà generale delle strutture in opera.

L'immobile è stato censito in atti catastali in forma di unità edilizia autonoma, ma ciò non trova riscontro con alcuna relativa pratica di frazionamento, che legittimi la separazione amministrativa tra le stanze (accatastate come 'residenziali') qui in esame e i beni ad esso accorpati e comunicanti, ossia: mapp. 200/sub. 15-negozio; mapp. 200/sub. 16-negozio; mapp. 200/sub. 20-negozio; tutti beni, ovviamente, ricompresi nel medesimo stabile come si rileva in Concessione Edilizia n. 142/87-89 in **All. n. 15**.

Appare inoltre non legittimo, l'accatastamento come effettuato, di detto bene in base all'uso effettivo dello stesso, giacchè l'immobile manca dei requisiti igienico sanitari che lo connotino come una 'abitazione', in esso infatti non vi è nè un bagno, nè una cucina. Appare piuttosto, come da ultima Concessione edilizia rilasciata (v. **All. n. 15**), che dette 'stanze' siano accorpate al negozio del piano sottostante quali vani, dunque, annessi al negozio e dunque anch'essi a destinazione commerciale.

I beni mancano di Certificazione di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: vedasi pratica di **Permesso di Costruire, per richiesta di ' frazionamento'** di cui al bene 'E' che precede, che avrà per oggetto anche il bene qui in esame, per necessario scorporo, dal complesso immobiliare qui in esame per bene afferenti al Lotto n. 2, dell'unità edilizia negozio, di cui al mappale n. 200/sub. 15, ricompresa nel Lotto n. 1 di vendita; così come relativa richiesta, presso il Comune di San Donà di Piave, settore SUE, di rilascio di Certificazione di Agibilità.

Va inoltre redatta pratica catastale di variazione DOCFA, che regolarizzi il censimento del bene di cui al sub. 23 (attuali stanze censite in categoria residenziale 'A/2') ad uso 'commerciale', come licenziato.

Oneri Totali: le relative spese afferenti al frazionamento da eseguire, sono già state computate e ricomprese, negli importi individuati, come sopra riportati, per il bene 'E' che precede.

Per la redazione di pratica DOCFA di variazione, come sopra illustrata, si computano **spese tecniche e per diritti catastali correlati pari ad €800,00.**

L'immobile, in stato di conservazione pessimo, abbisogna comunque di un intervento generale di integrale manutenzione straordinaria, del quale si terrà conto nel conclusivo valore di stima, della presente relazione.

(Cfr. **Tavola grafica '2.c'** in **Appendice:** stato di fatto del bene immobile in oggetto, con il **SUB. R:** scheda planimetrica catastale del sub. 23 - stanze residenziali, con la pratica C.E. 142/87 -89 in **All. n. 15** e con **Doc. Fotografica n. 2** in **Appendice**).

Nota:

Trattasi di incombenze che rimarranno in capo all'aggiudicatario dei beni.

Per quanto sopra NON può dichiararsi la conformità edilizia del bene, poichè allo stato non sono risultati eseguibili relativi esaustivi accertamenti, in difetto di accesso al bene, per ragioni di sicurezza, stante la precarietà delle strutture in opera.

Sommano spese complessive, per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dei bene immobili in esame, ricompresi nel Lotto n. 2 di vendita, siti in Comune di San Donà di Piave (Ve), censiti in catasto alla Sezione U, foglio n. 75, mappale n. 200/sub. n. 12 autorimessa (A) - sub. n. 13 magazzino (B) - sub. n. 16 negozio (E) - sub. n. 20 negozio (I) - sub. n. 23 stanze residenziali (M), pari a:

€(4.300,00+1.500,00+14.500,00+800,00) = **€21.100,00.**

Nota:

Trattasi di incombenze che rimarranno in capo all'aggiudicatario dei beni, sottolineando che ciò comporterà il **coinvolgimento di soggetti terzi**, ossia altre proprietà nel Condominio, come sopra allo stato, indicate, con relativo necessario contraddittorio da instaurare con le competenti PP.AA. Pertanto resta indeterminabile, allo stato, ogni ulteriore quantificazione economica, più dettagliata, degli oneri economici connessi alla rimozione delle difformità sopra riportate, che appare in questa sede non precisamente individuabile.

4.1.2 Conformità urbanistica:

(A) AUTORIMESSA (categ. C/6) - (B) MAGAZZINO (categ. C/2) - (E) NEGOZIO (categ. C/1) - (I) NEGOZIO (categ. C/1) - (M) STANZE (categ. A/2)

Strumento urbanistico Approvato:	variante PRG VIGENTE - P.I. per effetto dell'approvazione del PAT (v. BUR 42/2013) il PRG (approvato con DGR n. 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con DGR n. 3682/05 e con DGR n. 261/07) ha assunto valore di Piano degli Interventi (P.I.). Con delibera di C.C. n. 87 del 08.09.2016 pubblicata in data 27.09.16 è stata
---	--

	approvata una variante al P.I. per la disciplina delle Zone Agricole.
Zona omogenea:	Z.T.O.: "E"
Norme tecniche di attuazione:	La zona urbanistica (ZTO) in cui i beni immobili appresi al fallimento risultano ricompresi, è definita come zona "E" e trova sua regolamentazione nell'art. n. 19 delle N.T.O. (agg. 08.09.2016).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente (v. art. 44 LR 11/2004, v. classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi comunale: 'abitazione rurale', e classe 7: 'annessi rustici'; v. anche Legge Regionale Piano Casa - prorogata al 31.12.2018 ai sensi della Legge R.V. n. 30 del 30.12.16 art. 65)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	/

Note sulla conformità urbanistica:

Nessuna.

Descrizione: AUTORIMESSA [C/6] MAGAZZINO [C/2] NEGOZIO [C/1] NEGOZIO [C/1] STANZE [A/2]

AUTORIMESSA - MAGAZZINO - NEGOZIO - NEGOZIO - STANZE (residenziali)

L'insieme dei beni ad oggetto, insiste sul lotto di cui al mappale n. 200 del foglio n. 75 del Comune di San Donà di Piave, meglio sopra identificato, che confina, a nord con via Bogoni, a est con argine San Marco, a sud con il mappale n. 143, a ovest con il mappale n. 73. L'accesso al lotto di pertinenza condominiale, avviene dalle vie: Argine San Marco e Bogoni.

Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:**Dotazioni comuni:**

Impianto ascensore:

assente;

Pavimentazioni esterne:

corsie carrabili in ghiaio, marciapiedi comuni in cls e in quadrotti di ghiaio 'lavato';

Cancello di ingr. pedonale/carrabile:

varco carrabile delimitato da cancello in metallo verniciato, ad una

	anta scorrevole, ad apertura/chiusura manuale su via Bogoni; accesso pedonale (allo scoperto comune pertinenziale) dalla via Argine San Marco;
<i>Recinzioni:</i>	rete metallica e porzioni in cls;
<i>Rampa carrabile(P.T./P.SI) (comp. edil.):</i>	materiale di finitura calpestio rampa: in cls, sponde della rampa in cls a vista.
<u>Rilievo diretto eseguito solo nei beni accessibili: (A) autorimessa - (B) magazzino per la porzione est - (E) negozio per la porzione est (corpo ovest non accessibile per precarie strutture in opera):</u>	
<i>Pareti esterne (comp. edil.):</i>	muratura in laterizio portante e pilastri in c.a.; intonacate e dipinte;
<i>Pavimentazione int. (comp. edil.):</i>	materiali: NEGOZIO in piastrelle; AUTORIMESSA in piastrelle; MAGAZZINO: in piastrelle;
<i>Porte di ingresso (comp. edil.):</i>	NEGOZIO: serramenti in alluminio anodizzato con vetro semplice; AUTORIMESSA: in alluminio anodizzato con vetro semplice e inferriate metalliche interne, (movimentabili a soffietto) in metallo verniciato; MAGAZZINO non dotato di porta esterna di accesso;
<i>Serramenti esterni (comp. edil.):</i>	NEGOZIO: in alluminio anodizzato con vetro semplice, AUTORIMESSA (priva di finestre oltre le porte sopra menzionate);
<i>Serramenti interni (comp. edil.):</i>	NEGOZIO: porte in legno di tipo tamburato cieche;
<i>Sistema oscurante (comp. edil.):</i>	NEGOZIO: saracinesche in metallo verniciato, di tipo avvolgibile (motorizzate - condizioni: da verificare e collaudare);
<i>Gas (impianto):</i>	/;
<i>Elettrico (impianto):</i>	NEGOZIO: tipologia: sotto traccia condizioni: da verificare, conformità: da collaudare; AUTORIMESSA e MAGAZZINO: tipologia: parte fuori traccia e parte sotto-traccia, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Fognario (impianto):</i>	tipologia: impianto originario e successivi adeguamenti (privo di allaccio a condotta comunale poichè assente nei pressi) secondo pratiche edilizie riportate negli Allegati nn. 16 - 17, condizioni: da verificare, conformità: collaudato in data 23.06.2015;
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Telefonico (impianto):</i>	(non accertato per ingombro di mobilio nei locali);
<i>Citofonico (impianto):</i>	/
<i>Termico (impianto):</i>	NEGOZIO: tipologia: impianto centralizzato (ad aria), con caldaia in locale comune Centrale Termica al P.SI (mapp. 200/sub. 22). Condizioni generali: da verificare; conformità: da collaudare;
<i>Impianto drenante anti allagamento:</i>	/
<i>Imp. climatizzazione aria ambiente:</i>	/
<i>Impianto anti-intrusione:</i>	assente.

I beni immobili di cui si tratta, appresi al fallimento in oggetto, quali: vani ad uso negozio al piano terra, una autorimessa ed un magazzino al piano seminterrato e delle stanze annesse al P.1°, sono tutti ubicati nel medesimo stabile, fronteggiante in lunghezza la via Argine San Marco, composto da due distinti corpi di fabbrica, contigui e tra loro comunicanti: l'uno posto ad ovest, più vetusto ed in condizioni di conservazione fatiscenti, l'altro, posto ad est, di più recente costruzione (risalente agli anni '70-'80), entrambi manufatti elevati in due piani fuori terra, con un piano seminterrato.

I vani ad uso commerciale del piano terra, l'autorimessa e il magazzino del piano seminterrato, posti nel corpo di fabbrica più a est, si presentano in stato generale di manutenzione DISCRETO (con alcune tracce di umidità, a zoccolo pareti, nell'autorimessa e nel magazzino), mentre i vani commerciali, le porzioni di magazzini e le stanze tutte ubicate nel corpo di fabbrica posto all'estremità ovest dell'edificio, appaiono in stato di conservazione FATISCENTE (cfr. con Doc. Fotografica n. 2 in Appendice).

Complessivamente il Lotto n. 2 di vendita si compone:

al piano terra: da n. 5 vani ad uso commerciale; un anti-bagno ed un locale w.c.. Notasi che l'indicato vano 'retro' bottega, della scheda catastale del mappale n. 200/sub. 20 in effetti appare appreso al bene solo quale refuso, del vano già ricompreso nell'unità magazzino, di cui al mappale n. 200/sub. 13 del piano seminterrato. Detto vano non incide quindi sulla consistenza dei beni al piano terra), (mapp. n. 200/subb. nn. 16-20); al piano seminterrato: da unità magazzino, composta da n. 3 vani, di cui uno quale accessorio indiretto (mapp. 200/sub. 13) e da una autorimessa (mapp. 200/sub. 12); al piano primo: da n. 4 stanze ed un disimpegno, servito da un corpo scala interno, (comune ai soli subb. 20 e 23 qui ricompresi, entrambi, nel Lotto di vendita n. 2) e da una scala esterna pertinenziale. Dette stanze sono state censite in catasto ad uso residenziale, ciò però non trova conferma in atti edilizio-urbanistici legittimati, che vedono le stanze direttamente collegate ai vani ad uso commerciale sopra descritti. Nella presente relazione esse vengono pertanto stimate quali vani accessori diretti, dei negozi suddetti.

Detti beni immobili, presentano finiture e rivestimenti di tipo dozzinale, in DISCRETO stato generale di conservazione e manutenzione solo per il corpo di fabbrica mediano, mentre di stato FATISCENTE, sono tutti gli elementi costruttivi e di finitura (per quanto visibili), del corpo di fabbrica, più vetusto, posto a ovest.

Il distributivo dell'organizzazione planimetrica (parte ricostruibile solo per presa visione delle relative schede planimetriche catastali) si presenta concepito in modo non del tutto razionale, pur con vani di forma regolare, con scarse dotazioni igienico sanitarie e vetusti impianti tecnologici. La luminosità del vano principale (negoziato a ovest del piano terra, nel corpo mediano dello stabile) appare buona. Tutti i vani ad uso commerciale qui in esame, non presentano, invece, particolari dotazioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche (ex L. 13/1989 e SS.II.).

L'autorimessa, presenta pareti e soffitto intonacati e dipinti, con portoni di accesso non propriamente consoni all'ingresso nel bene di autovetture (trattasi di portoni stretti e bassi: luce libera in altezza pari a circa 190 cm), nemmeno serviti da comoda corsia carrabile nello scoperto comune. Appare quindi, allo stato, unità più adatta al ricovero di biciclette, motocicli, attrezzi e mezzi da giardino/ecc., pur presentando una comoda superficie netta interna, pari a poco meno di mq 39.

(Cfr. con **Tavole grafiche 2.a, 2.b, 2.c** e **Documentazione fotografica n. 2** in **Appendice**).

Considerazioni generali:

Il complesso immobiliare in cui i beni in oggetto sono ricompresi, non risulta essere gestito da alcun amministratore condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 (un terzo) di [redacted] (n. a San Donà di Piave - Ve, il 16/04/1953 - socio della soc. Fall. [redacted])

[redacted] - **Piena proprietà**

codice fiscale: [redacted]

1/3 (un terzo) di [redacted] (n. a San Donà di Piave - Ve, il 30/12/1956 - socio della soc. F. [redacted])

[redacted] - **Piena proprietà**

codice fiscale: [redacted]

Complessivamente, quindi, quota di piena proprietà, da porsi in vendita, pari a 2/3 (due terzi).

Eventuali comproprietari:

1/3 (un terzo) di [redacted] (n. a San Donà di Piave - Ve, il 20/12/1949) - **Piena proprietà**

(Notasi che gli immobili qui oggetto di stima, afferenti al Lotto di vendita n. 2, risultano intestati in

Catasto, tra gli altri signori [redacted], anche ai signori [redacted], nata a Treviso il [redacted] e [redacted] do, nato a Treviso il [redacted] 1958 per la quota di 1/6 ciascuno, quali eredi della signora T. [redacted] a San Donà di Piave, il [redacted] deceduta il 25/05/2016 -denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il [redacted] al n. 3554 vol. 9990- e che detta successione non risulta ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

Superficie complessiva lorda (immobili denominati: A, B, E, I, M) di circa mq **434**.

Condizioni Generali dell'immobile: lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi DISCRETO per i beni ricompresi nel corpo mediano del fabbricato e FATISCENTE per quelli ricompresi nel corpo di fabbrica posto all'estremità ovest dello stabile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:

Comune di SAN DONA' DI PIAVE (Ve)

- 'A' AUTORIMESSA - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 12 (P.SI) categ. C/6
 'B' MAGAZZINO - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 13 (P.SI.) categ. C/2
 'E' NEGOZIO - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 16 (P.T.) categ. C/1
 'I' NEGOZIO - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 20 (P.T.) categ. C/1
 'M' STANZE RES. - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 23 (P.1°) categ. A/2

VANO	H	S. UTILE * VANI (mq)	COEFF.	S. CONVEN. netta (mq) VANI PRINCIPALI	S. CONVEN. netta (mq) LOCALI ACCESSORI
NEGOZI (E) - (I) mapp.li 200/sub.16 - 20					
Piano Terra:					
Negozio (1)	2.95	87.91	1.00	87.91	/
Negozio (2)	2.90	22.48	1.00	22.48	/
Negozio (3)	2.90	16.32	1.00	16.32	/
Negozio (4)	2.90	9.68	1.00	9.68	/
Anti Bagno (5)	2.90	1.03	1.00	1.03	/
W.c. (6)	2.90	2.33	1.00	2.33	/
Negozio (7)	2.90	29.07	1.00	29.07	/
MAGAZZINO (B) mapp. 200/sub. 13 - AUTORIMESSA (A) mapp. 200/sub.12					
Piano Seminterrato:					
Magazzino (8)	2.00	87.91	0.75 *1)	/	72.39
Magazzino (9)	1.60	90,14	0.25 *1)	/	24.69
Magazzino (10)	2.80	15.71	0.65 *1)	/	12.63
Autorimessa (11)	2.00	38.92	0.50 *1)	/	22.40

STANZE RESIDENZIALI (M) mapp. 200/sub. 23					
Piano Primo:					
Stanza (12)	2.70	15.83	1.00	15.83	/
Stanza (13)	2.70	13.33	1.00	13.33	/
Disimpegno (14)	2.70	8.82	1.00	8.82	/
Stanza (15)	2.70	15.95	1.00	15.95	/
Stanza (16)	2.70	16.36	1.00	16.36	/
TOTALE LOTTO	/	MQ 471.79	/	MQ 239.11	MQ 132.11

Note:

- *: superficie utile con altezza maggiore di m 1,50;
 *1): coefficiente di omogeneizzazione applicato sulla superficie lorda del vano-accessorio:
 - magazzino (8): con sup. pari a mqL 96,52
 - magazzino (9): con sup. pari a mqL 98,75
 - magazzino (10): con sup. pari a mqL 19,43
 - autorimessa (11): con sup. pari a mqL 44,79

Si determina infine la **superficie commerciale lorda**, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella sopra riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).

Da cui:

Superficie commerciale lorda ad uso NEGOZIO con annessi MAGAZZINI e STANZE ED AUTORIMESSA accessoria (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa a livello del piano terra (P.T.), esclusi vani accessori, pari a circa mq 306. A detta superficie lorda determinata, si aggiunge la superficie virtuale dei locali accessori/pertinenze come da tabella sopra riportata (ultima colonna a destra), per cui si ottiene:

mq (306 + 132,11) = mq 438,11

che si arrotonda in difetto a mq 438,00 di Superficie Commerciale lorda di NEGOZIO con MAGAZZINI e STANZE annessi ed AUTORIMESSA accessoria.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

Titolari/Proprietari dei beni ricompresi nel LOTTO N. 2 di vendita (AUTORIMESSA P.SI sub. 12 - MAGAZZINO P.SI sub. 13 - NEGOZIO P.T. sub. 16 - NEGOZIO P.T. sub. 20 - STANZE P.1° sub. 23):

1/3 [redacted] - socio della ditta Fallita) in diritto di piena proprietà

1/3 [redacted] - socio della ditta Fallita) in diritto di piena proprietà

e
1/3 TRONCO [redacted] (C.N. [redacted]) soggetto estraneo alla procedura di cui si tratta) in diritto di piena proprietà.

In forza di:

da oltre il ventennio la proprietà delle unità immobiliari qui in esame spettavano ai sigg. [redacted] nata a San Donà di Piave (Ve) il 20/12/1949 (quota 1/9), [redacted] nato a San Donà di Piave (Ve) il giorno 6/04/1953 (quota 1/9), Tronco Paolo, nato a San Donà di Piave il 30/12/1956 (quota 1/9), [redacted] nata a Noventa di Piave (Ve) il 7/11/1920 (quota 6/9), in forza di successione legittima in morte del signor Tronco Giuseppe, nato a San Donà di Piave (Ve) il 29 ottobre 1915, deceduto il 2/12/1992, giusta denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave il 4/05/1993 al n. 52 vol. 157, trascritta a Venezia il 12/10/1993 ai nn. 18825/13341.

Successivamente in seguito alla morte della signora [redacted] Rina avvenuta il 30/04/2007 a San Donà di Piave, le succedono nella sua quota di proprietà pari a 6/9 i figli signori [redacted] (Sergio suddetto) e [redacted] (Paolo suddetto), giusta denuncia di successione registrata a San Donà di Piave il 31.01.2008 n. 48/2008, trascritta a Venezia il 15/04/2008 ai nn. 13051/8090 e successiva registrata a San Donà di Piave il 26/03/2009 al n. 213/2009, trascritta a Venezia il 21/04/2009 ai nn. 13426/8145.

Osservazioni:

Si precisa che gli immobili sopra descritti e qui in esame, risultano intestati in catasto, tra gli altri, anche ai signori [redacted] Cinzia [redacted] Treviso il 20/07/1938 per la quota di 1/6 ciascuno, quali eredi della signora Tronco [redacted] nata a San Donà di Piave il 20/12/1949 deceduta il 25/05/2016 (denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990), e che detta successione non risulta ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia.

(Cfr. con **All.ti nn. 10, 13, 20, 22**).

Stato di possesso dei beni immobili qui di interesse

(mapp. 200/sub. 12 AUTORIMESSA - mapp. 200/sub. 13 MAGAZZINO - mapp. 200/sub. 16 NEGOZIO - MAPP. 200/SUB. 20 NEGOZIO - mapp. 200/sub. 23 STANZE :

Identificativo corpo: AUTORIMESSA-MAGAZZINO-NEGOZI-STANZE

L'**Autorimessa (A)** [categ. C/6], il **Magazzino (B)** [categ. C/2], il **Negozi (E)** [categ. C/1], il **Negozi (I)** [categ. C/1], e le **Stanze (M)** [categ. A/2], tutti beni siti in Passarella (Venezia) via Argine San Marco, nn. 62-64, sono apparsi, all'atto del sopralluogo effettuato dalla scrivente, liberi da persone, con alcuni mobili/arredi ricoverati all'interno del corpo mediano dello stabile e pertanto dedotti nella disponibilità dei proprietari (si precisa che ha concesso l'accesso ai beni suddetti, alla scrivente, il signor Paolo Tronco).

Il corpo posto all'estremità ovest dello stabile, è invece apparso in stato di abbandono, interdetto al passaggio/accesso tramite nastro a bande oblique alternate rosse/bianche, montato sul varco interno che vi immette (dal limitrofo negozio del corpo mediano) al piano terra. Esso pertanto si è dedotto nella disponibilità dei proprietari.

Non risultano presso Agenzia delle Entrate - Uffici di San Donà di Piave (alla data del 27.03.2017), contratti di locazione/comodato o altro ivi registrati afferenti ai beni qui in esame.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi al Fallimento

Per quanto concerne i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi al Fallimento in oggetto, come da ispezioni effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 15.11.2016 e 16.02.2017 – cfr. con **All. n. 10** e Note in **All. n. 21**) nonchè nelle Relazioni notarili Notaio dott. V. Rubino (cfr. con **All. n. 20** del 17.03.17 e n.

22 del 20.06.17) e presso il Tribunale Ordinario di Venezia in data 09.01.2017 (dati aggiornati al 04.01.17), si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 **Domande giudiziali e sequestri:**

/

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

/

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

/

6.1.4 **- Altri pesi e limitazioni d'uso: /**

- Nota: non sussistono vincoli di carattere monumentale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II-Beni culturali (cfr. con **All. n. 9**).

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento :

6.2.1 **Iscrizioni al 20/06/2017:**

/

6.2.2 **Pignoramenti Trascritti al 20/06/2017:**

/

6.2.3 **Altre trascrizioni al 20/06/2017:**

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** - atto giudiziario del 21/07/2016 n. 138 - fallimento n. 133/2016 trascritto in Venezia l'11.08.2016 ai nn. rg 26988/rp 18257 a favore della "Massa dei Creditori del F. [redacted] S.N.C. [redacted] Paolo e dei soci illimitatamente responsabili [redacted]" ed a carico della società "Tronco [redacted] Paolo" con sede in San Donà di Piave e dei soci [redacted] S. [redacted] [redacted] 16/09/1953 e Tronco [redacted] [redacted] San Donà di Piave (VE) il 30/09/1956 (senza indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n. 3 del 2003 prot. 33960 della direzione dell'agenzia del territorio).

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

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':

Lotto Unico di vendita

Il costo di cancellazione delle suddette identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Venezia, gravanti sui beni immobili ricompresi nel Lotto n. 2 di vendita costituito (oltre altri), ossia sui beni identificati catastalmente dal mappale n. 200 del foglio n. 75 del comune di San Donà di Piave (Ve), subalterni n. 12 (autorimessa), 13 (magazzino), 16 (negozio), 20 (negozio), 23 (stanze) è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		
/	/	0,00
Trascrizioni:		

- Fallimento	26988/18257 del 11.08.2016	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità		€294,00

(Cfr. con visure effettuate dalla sottoscritta, presso Agenzia delle Entrate di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, nelle date 15.11.2016 e 16.02.17 in **All. n. 10** e con **All.ti nn. 20-22** Relazioni Notarili ventennali Dr. V. Rubino).

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi ad €294,00 a cui va aggiunto il costo di €62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli, tanto da portare il **costo complessivo della voce, ad €356,16, più spese tecniche di €200,00 che porta ad un costo complessivo di €552,16 si arrotonda in eccesso ad €555,00** (eurocinquecentocinquantacinque/00).

Risposta al punto settimo del quesito

Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali

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

Spese annue di gestione e manutenzione condominiale: informazione non disponibile.

Spese condominiali straordinarie: informazione non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: informazione non disponibile.

Millesimi di proprietà: informazione non disponibile.

Il complesso immobiliare entro i cui i beni immobili in esame risultano ricompresi, non risulta, allo stato, gestito da alcun amministratore condominiale.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente i beni immobili in esame ubicati in **San Donà di Piave (Ve)** afferenti al **mappale catastale n. 200/subb. nn. 12-13-16-20-23 del foglio n. 75, sezione U: autorimessa, magazzino, negozio, negozio, stanze**, si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi. Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile in cui sono inseriti e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro stato di conservazione attuale.

A seguire verrà in primis illustrato il valore di stima dei beni componenti il lotto unico di vendita individuato, considerando gli stessi privi di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnica-costruttiva/amministrativa/urbanistico-edilizia/legale/ecc. e successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale, considerato congruo, per l'immissione alla vendita dei beni stessi, tenuto conto di debite aggiunte/detractions al valore, giuste al caso.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione utilizzate nella redazione della presente valutazione di stima sono: Agenzie Immobiliari del mercato locale (Gambaro - San Donà di Piave; Sistemìa - Roma; IDEA - Venezia), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio (OMI), per destinazione d'uso: 'commerciale' (ritenute le 'stanze' sub. 23, di fatto annesse e funzionali, come da atti edilizi licenziati, ai beni ad uso commerciale del piano terra: subb. nn. 16 e 20 e dunque di uso non residenziale), reperite per le aree al contorno di quella di interesse, come disponibili (cfr. con **Allegato n. 19**).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita Unico:

Per la stima dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta, si è, come detto, adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi. Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro generale stato di conservazione attuale DISCRETO per i beni del corpo mediano: autorimessa (sub. 12), parte est del magazzino (sub. 13), parte est del negozio (sub. 16) e FATISCENTE per i beni del corpo ovest: per parte ovest del magazzino (sub. 13), parte ovest del negozio (sub. 16), e per la totalità del negozio (sub. 20) e per le stanze (sub. 23), mediandone il relativo coefficiente di omogeneizzazione.

Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto.

Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale del Lotto n. 2 di vendita:

Stima di tipo sintetico-comparativo:

AUTORIMESSA, MAGAZZINO, NEGOZI, STANZE, unità immobiliari site in Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 62-64, censiti al Catasto Fabbricato, al foglio 75, mappale n. 200:

autorimessa (P.SI - sub. 12);

magazzino (P.SI - sub. 13);

negozio (P.T. - sub. 16);

negozio (P.T. - sub. 20);

stanze (P.1° - sub. 23).

Eseguite le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni commerciali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione dei beni e del loro stato di conservazione: DISCRETO/FATISCENTE per il coacervo dei beni qui oggetto di stima, ma in ordine anche alla vetustà degli stessi, (ultimo progetto di ristrutturazione del 07.12.1987 - variante del 18.09.1989 su impianto antecedente, - non rintracciata certificazione di agibilità - v. All. n. 15), pari a circa: anni

di vetustà 1990-2017 = 27 anni per il corpo mediano (coeff. vetustà 0,75) e di circa anni 60 per il vetusto corpo ovest (coeff. vetustà 0,50), ottenendo coefficiente di omogeneizzazione per vetustà, da applicare al coacervo dei beni in esame pari a: $(0,75 + 0,50) / 2 = 0,625$;

Inoltre si assume, quale

Valore venale unitario, per unità immobiliari ad uso negozio con magazzino e stanze annesse e autorimessa accessoria, in San Donà di Piave (Ve), tenendo conto che l'area di riferimento appare poco appetibile per destinazioni commerciali, poichè isolata, in piccola frazione, su strada stretta e di scarso passaggio, e al contempo molto trafficata d'estate nella direttrice verso il mare, tanto da assimilarla all'area meno valorizzata di Ceggia, rispetto agli altri termini di confronto assunti, ossia Musile di Piave e San Donà di Piave, si determina:

€/mq 1.200,00 (valore minimo, fonte OMI – Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione commerciale nella zona di riferimento, allo stato CONSERVATIVO 'OTTIMO' - cfr. con All. n. 19) e tenuto conto anche dello stato di usura/vetustà/qualità dei beni, si ottiene:

Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 24 che precede) x valore venale unitario =

€/mq 1.200,00 x 0,625 = €750,00 valore unitario per vetustà.

A detto valore unitario, si applica ulteriore coefficiente correttivo per posizione periferica, assenza di coibentazioni; scarsa appetibilità commerciale, stato di crollo di porzioni di tetto, precarie strutture del 'corpo' ovest: 0,45

Da cui si ottiene:

€/mq 750,00 x 0,45 = €/mq 337,50 che si arrotonda in eccesso ad €/mq 338,00

da cui si perviene al seguente valore venale del complesso immobiliare pignorato:

Mq 438,00 x €/mq 338,00 = €148.044,00

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni immobili pignorati al netto di qualsivoglia detrazione/correzione, come esposto nella tabella a seguire:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO	
<u>AL NETTO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u>	
LOTTO N. 2	
UNITA' IMMOBILIARI: NEGOZI - MAGAZZINO - STAZNE ed AUTORIMESSA ACCESSORIA (Comune di San Donà di Piave (Ve) Sez. U, fg. 75, mappale n. 200/subb. nn. 12-13-16-20-23)	
Valore venale quota 1000/1000 DIRITTO di PROPRIETA' al netto delle spese	€148.044,00+
a) Valore venale quota - arrotondata per difetto al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	€148.000,00≠

8bis - Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Negozi-magazzino-stanze ed autorimessa

Non si è rinvenuto alcun certificato attestante la prestazione energetica degli immobili commerciali in esame, appresi alla procedura fallimentare di cui trattasi.

Per la redazione del relativo certificato APE, necessario per conoscere l'indice di prestazione energetica degli immobili commerciali, di interesse, si computano forfetarie spese tecniche pari ad **€600,00** (al lordo di accessori di legge).

- - - - -

Tenendo conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, si ottiene quanto nella seguente tabella esposto:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO	
<u>AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u>	
LOTTO N. 2	
UNITA' IMMOBILIARI: NEGOZI-MAGAZZINO-STANZE ed AUTORIMESSA ACCESSORIA (Comune di San Donà di Piave (Ve) Sez. U, fg. 75, mappale n. 200/subb. nn. 12-13-16-20-23)	
Valore venale quota (1/1 DIRITTO di PROPRIETA') 1000/1000 al netto delle spese	€148.000,00+
Riduzione del 20% per eventuale occupazione in atto	€0,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	€555,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti	€14.800,00-
Spese per bonifica e/o rimozione di rifiuti	€0,00
Detrazione spese per la regolarizzazione amministrativa, edilizio - urbanistica/catastale dei beni (v. pagg. n. 19 che precede)	€21.100,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE per gli immobili ad uso di negozi ('E' - 'I')	€600,00-
Valore venale quota	€110,945,00≠
Valore venale quota - arrotondata per eccesso al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione	€111.000,00≠

- - - - -

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO n. 2 di vendita, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dai beni immobili siti in comune di San Donà di Piave (Ve), località Passarella, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, Catasto Fabbricati, alla Sezione U, foglio n. 75, mappale n. 200/subb. nn. 12-13-16-20-23:

VALORE DI STIMA DI BENI IMMOBILI APPRESI AL FALLIMENTO	
LOTTO N. 2 DI VENDITA	
<ul style="list-style-type: none"> - Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ AUTORIMESSA, così censito: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 39 mq, sup. catastale mq 46, P.SI, rendita €128,91; - Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ MAGAZZINO, così censito: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 13, categoria C/2, classe 9, consistenza 	

<p>192 mq, sup. catastale mq 212, P.SI., rendita €446,22;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ NEGOZIO, così censito: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 16, categoria C/1, classe 10, consistenza 140 mq, sup. catastale mq 163, P.T., rendita €2.537,87; - Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ NEGOZIO, così censito: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 20, categoria C/1, classe 7, consistenza 372 mq, sup. catastale mq42, P.T., rendita €422,31; - Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ STANZE (RESIDENZIALI), così censito: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 23, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq 792, P.SI., rendita €348,61; <p>il tutto ubicato in San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Argine San Marco nn. 62-64</p>	111.000,00€
<p>Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA' (in lettere: eurocentoundicimila/00)</p>	€111.000,00€

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima dei beni immobili appresi al fallimento, costituenti il LOTTO N. 2 DI VENDITA, come sopra descritti, per la quota di 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', è pari a:

€111.000,00

(in lettere eurocentoundicimila/00)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

I signori **[redacted]** e **[redacted]** della società in nome collettivo, fallita, di cui si tratta con la presente **[redacted]**, risultano in pieno possesso dei beni immobili qui oggetto di esame, appresi alla procedura di cui si tratta con la presente, nello specifico per la quota di 2/3 del diritto di proprietà complessivamente, (ossia per 1/3 in capo a **[redacted]** ed 1/3 in capo a **[redacted]**).

<p>VALORE DELLA QUOTA IN PROPRIETA' APPRESA AL FALLIMENTO</p> <p>Complessivamente pari a 2/3 DELL'INTERO (due terzi)</p> <p>(1/3 in capo a [redacted] ed 1/3 in capo a [redacted])</p>	
<p>Valore venale della quota pari a 2/3, del valore complessivo adeguatamente corretto, per 1000/1000 di proprietà dei beni, appresi</p>	

<p>alla procedura di cui alla sez. U, foglio n. 75, mapp. n. 200, subb. nn. 12-13-16-20-23, in comune di San Donà di Piave (Ve):</p> <ul style="list-style-type: none"> - (A) autorimessa: mapp. 200/sub. 12 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 39, P.SI.; - (B) magazzino: mapp. 200/sub. 13 - Cat. C/2, Classe 9, consist. mq 192, P.SI.; - (E) negozio: mapp. 200/sub. 16 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 140, P.T.; - (I) negozio: mapp. 200/sub. 20 - Cat. C/1, Classe 7, consist. mq 37, P.T.; - (M) stanze di abitazione: mapp. 200/sub. 23 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1. <p>-</p> <p>(€111.000,00 x 2/3 = €74.000,00</p>	€74.000,00+
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota degli immobili in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore.	€7.400,00-
Valore venale quota pari a 2/3 dell'intero	€66.600,00
Valore venale quota pari a 2/3 dell'intero arrotondata per eccesso a: (in lettere: eurosessantasettemila/00)	€67.000,00

I beni non risultano comodamente divisibili.

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima della **quota pari a 2/3 dell'intero dei beni immobili ricompresi nel LOTTO di VENDITA n. 2** individuato, in capo, complessivamente, per quote indivise, a [redacted] è pari a:

€67.000,00

(in lettere eurosessantasettemila/00)

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

- Conferimento di incarico professionale ai fini della redazione della presente perizia di stima, conferito all'esperta estimatrice scrivente, da parte del Curatore del Fallimento, Dr. Emilio L. Borella.

- **Appendice:**

- **LOTTO 1:**
- **Tavola grafica '1'**: redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 1 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **NEGOZIO - mappale n. 200/sub. 15, P.T., e AUTORIMESSA - mappale n. 200/sub. 21, P.SI., PIANTE** in scala 1:100;
- **LOTTO 2:**
Tavola grafica '2.a') - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 2 di vendita, in Comune di

San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **NEGOZIO - mappale n. 200/subb. 16-20, P.T., PIANTA** in scala 1:100;

Tavola grafica '2.b') - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 2 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **AUTORIMESSA - mappale n. 200/sub. 12, P.SI., MAGAZZINO - mappale n. 200/sub. 13, P.SI., PIANTE** in scala 1:100;

Tavola grafica '2.c') - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 2 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **STANZE - mappale n. 200/sub. 23, P.1°, PIANTA** in scala 1:100;

LOTTO 3:

Tavola grafica '3') - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 3 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **ABITAZIONE - mappale n. 200/sub. 14, P.T., PIANTA** in scala 1:100;

LOTTO 4:

Tavola grafica '4') - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobile appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 4 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **APPARTAMENTO - mappale n. 200/sub. 17, P.1, PIANTA** in scala 1:100;

LOTTO 5:

Tavola grafica '5') - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 5 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **APPARTAMENTO - mappale n. 200/subb. 18-19, P.1°, PIANTE** in scala 1:100;

Documentazioni fotografiche originali, a colori, dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta:

Documentazione fotografica 1 - Lotto 1;

Documentazione fotografica 2 - Lotto 2;

Documentazione fotografica 3 - Lotto 3;

Documentazione fotografica 4 - Lotto 4;

Documentazione fotografica 5 - Lotto 5.

DOCUMENTAZIONE COMUNE A TUTTI I LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI:

All. n. 1 - Camera di Commercio di Venezia Rovigo e delta Lagunare: visura storica soc. di persone in [redacted] e PAOLO (09.01.2017);

All. n. 2 - Comune di San Donà di Piave - Settore Servizi Demografici: Certificati (05-10/01/17 e 04/02/17);

All. n. 3 - Comune di Caorle - Ufficio dello Stato Civile: estratto per riassunto di atto di matrimonio di [redacted] (10.01.17);

All. n. 4 - Comune di Musile di Piave - Ufficio dello Stato Civile: estratto per riassunto di atto di matrimonio di [redacted] (1.01.17);

All. n. 5 - Agenzia delle Entrate - Venezia 2: attribuzione codice fiscale di [redacted] Pao [redacted] (12.01.17);

- All. n. 6 - Agenzia delle Entrate/Territorio - Ufficio del Catasto Terreni: estartto di mappa in scala 1.2.000 (09.01.17);
- All. n. 7 - Agenzia delle Entrate /Territorio - Ufficio Catasto Terreni: visura mappale n. 200, del foglio n. 75 di san Donà di Piave (02.02.17);
- All. n. 8 - Agenzia delle Entrate/Territorio - Ufficio del Catasto Fabbricati: Elenco di subalterni assegnati e Dimostrazione grafica subalterni (09.01.2017);
- All. n. 9 - Soprintendenza Archeologia BPA area metropolitana di Venezia: sussistenza o meno di vincoli monumentali (20.01.17);
- All. n. 10 - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare: Ispezioni del 15.11.16 - 16.02.17 (T [REDACTED] Rina);
- All. n. 11 - Copia Atto "Costituzione di diritto di superficie" notaio Dr. Antonio Bianchini - rep. 54199, del 04.09.1987;
- All. n. 12 - Copia Atto "Convenzione per concessione di ampliamento di fabbricato" notaio Antonio Bianchini - rep. 54689, del 19.11.87;
- All. n. 13 - Copia Atto "Conferma di identificazione catastale ai fini della trascrizione nei registri immobiliari" notaio Anna Bianchini - rep. 27316, dell'08.06.2009;
- All. n. 14 - Comune di San Donà di Piave - Settore Urbanistico. estratti da Variante al PRG vigente - PI (cartografia e NTO);
- All. n. 15 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - SUE: estratti da CE n. 142/87 (07.12.87) compresa variante del 18.09.89;
- All. n. 16 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - SUE: estratti da DIA n. 42/2008 impianto fognario dello stabile;
- All. n. 17 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - SUE: estratti da comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 196/13 del 13.08.2013 - completamento impianto fognario dello stabile;
- All. n. 18 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Ufficio Cartografico: assegnazione numeri civici ai beni di interesse (16.03.2017);
- All. n. 19 - Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) quotazioni: interrogazioni 2° semestre 2016 (quotazioni immobili in aree limitrofe a quella di interesse);
- All. n. 20 - Relazione ventennale Notaio Dr. V. Rubino (17.03.2017);
- All. n. 21 - Notaio Bianchini - Note e visure (5 aprile 2017);
- All. n. 22 - Relazione ventennale Notaio Dr. V. Rubino (aggiornata al 20.06.2017).

DOCUMENTAZIONE COMUNE A BENI RICOMPRESI SOLO IN ALCUNI LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI:

- SUB. A** - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da Licenza Edilizia n. 79/69 (17.03.1969) - (subalterni di riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. B** - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da Variante a Licenza Edilizia n. 79/69 (11.02.1980) - (subalterni di riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. C** - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da Variante a Licenza Edilizia n. 79/69 (12.07.1982) - scala esterna - (subalterni di

- riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. D - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: copia Agibilità - prot. n. 19903 del 17.12.1980 (rif. pratica edilizia n. 79/69) - (subalterni di riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. E1 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da RICHIESTA di Condono Edilizio n. 128/2004 (prot. 49356 del 09.12.2004) - (subalterno di riferimento bene: sub. 21 - AUTORIMESSA P.SI);
- SUB. E2 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da CONDONO Edilizio n. 129 rilasciato il 14.09.2007 - (subalterno di riferimento bene: sub. 15 - NEGOZIO P.T. - modifiche interne/esterne);
- SUB. E3 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da CONDONO Edilizio n. 130 rilasciato il 14.09.2007 - (subalterno di riferimento bene: sub. 15 - NEGOZIO P.T. - modifiche interne);
- SUB. E4 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da CONDONO Edilizio n. 131 rilasciato il 14.09.2007 - (subalterno di riferimento bene: sub. 17 - ABITAZIONE P.1);
- SUB. F - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 12 - AUTORIMESSA P.SI);**
- SUB. G - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 13 - MAGAZZINO P.SI);**
- SUB. H - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 14 - APPARTAMENTO P.T.);
- SUB. I - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 15 - NEGOZIO P.T.);
- SUB. L - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 16 - NEGOZIO P.T.);**
- SUB. M - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 17 - APPARTAMENTO P.1);
- SUB. N - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 18 - APPARTAMENTO P.1);
- SUB. O - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 19 - APPARTAMENTO P.1);
- SUB. P - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 20 - NEGOZIO P.T.);**
- SUB. Q - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 21 - AUTORIMESSA P.SI);
- SUB. R - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 23 - APPARTAMENTO P.1).**
- SUB. S - Copia Dichiarazione di successione in morte di Tronco Luisa del 25.05.2016 (n. 3554 - vol. 9990 direzione provinciale di TV);**

- SUB. T - Contratto di Locazione del 01.12.2015 (bene: negozio in San Donà di Piave, fg. 75, mapp. 200/sub. 15);
- SUB. U - Contratto di Comodato ad uso gratuito del 10.07.2015 (bene: appartamento residenziale in San Donà di Piave, fg. 75, mapp. 200/sub. 19);
- SUB. V - Copia Certificazione APE (Attestazione di Prestazione Energetica) del 02.02.2012 inerente negozio al P.T. (mappale n. 200/sub. 15).

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se la vendita dell'immobile è soggetta ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento dei beni appresi al fallimento, qui oggetto di stima, dovrà essere assoggettato ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto	002 - AUTORIMESSA-MAGAZZINO-NEGOZIO-NEGOZIO-STANZE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Autorimessa (A): 2/3 complessivamente di quota indivisa, del diritto di piena proprietà, in capo per 1/3 a [REDACTED] e per 1/3 a [REDACTED]</p> <p>Corpo Magazzino (B): 2/3 complessivamente di quota indivisa del diritto di piena proprietà, in capo per 1/3 a [REDACTED] e per 1/3 a [REDACTED]</p> <p>Corpo Negozio (E): 2/3 complessivamente di quota indivisa, del diritto di piena proprietà, in capo per 1/3 a [REDACTED] e per 1/3 a [REDACTED]</p> <p>Corpo Negozio (I): 2/3 complessivamente di quota indivisa, del diritto di piena proprietà, in capo per 1/3 a [REDACTED] e per 1/3 a [REDACTED]</p> <p>Corpo stanze residenziali (M): 2/3 complessivamente di quota indivisa, del diritto di piena proprietà, in capo per 1/3 a [REDACTED] e per 1/3 a [REDACTED]</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo (A) AUTORIMESSA: <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco s.n.c., P.SI, foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 12, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 39, superficie catastale mq 46, rendita €128,91.(*)</p> <p>Corpo (B) MAGAZZINO: <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco s.n.c., P.SI, foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 13, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 192, superficie catastale mq 212, rendita €446,22.(*)</p> <p>Corpo (E) NEGOZIO: <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via</p>

	<p>Argine San Marco N. 64, P.T., foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 16, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 140, superficie catastale mq 163, rendita €2.537,87.(*)</p> <p>Corpo (I) NEGOZIO: <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 64, P.T., foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 20, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 37, superficie catastale mq 42, rendita €422.31.(*)</p> <p>Corpo (M) STANZE RESIDENZIALI: <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco s.n.c., P.SI, foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 23, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 79, rendita €348,61.(*)</p>
<p>Valore venale quota pari a 2/3 dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA':</p>	<p style="text-align: right;">€67.000,00≠ (In lettere: euro sessantasettemila/00) Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</p>

(*) non si dichiara la conformità catastale.

* * *

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 39 (trentanove) pagine dattiloscritte e n. 21 documenti allegati, più scrittura di conferimento di incarico, tre tavole grafiche in Appendice (Tavole nn. 2.a - 2.b - 2.c) e documentazione fotografica (2) illustrante i beni di interesse ricompresi nel Lotto n. 2 di vendita individuato, nonchè documenti subalterni: A-B-C-F-G-L-P-R-S e *Richiesta di Liquidazione di onorario e spese* in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitoLe, rimane

comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia li, 27/04/2017

L'Esperto alla stima
arch. Monica Mason



Segue documentazione allegata a corredo.

Gent.ma Sig.
MONICA MASON

monica.mason@univie.it

VIA PASSEGGIO VENEZIA/CHIRIGANGO

Venezia-Mestre, 28 ottobre 2016

Tribunale Ordinario di Venezia - Giudice Delegato Dott.ssa Gabriella Zanoni
CANTIERI S.p.A. S.n.c. di Direzione e Gestione - Via Passarè, 16 (30136)

Carissima Architetto,
in riferimento al pignoramento di immobili del fallimento ex art. 109 e 118 del R.D. 26/1/1942 con relativo pignoramento immobiliare accertamento corrispondendo ai quesiti posti usualmente dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia.
Il relativo computo Le sarà liquidato dal Giudice Delegato al fallimento ex art. 25 del R.D. 26/1/1942.
Nel caso di Sua assegnazione chiederò al Giudice Delegato la liquidazione a Suo favore per un importo di Euro 1.000.
Allego alla presente n. 03 certificati catastali.
Mentre rimango in attesa di sentirLa, porgo cordiali saluti.

Il
Cantieri
[Signature]

APPENDICE

Seguono elaborati grafici, illustrativi dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta, redatti dal CTU arch. Monica Mason (beni in Comune di San Donà di Piave - Ve, sez. U, fg. 75, mappale n. 200).

Nello specifico riguardanti il **LOTTO di VENDITA n. 2:**

- **Tavola grafica 2.a)**: illustrante lo **stato di fatto** attuale dei beni NEGOZIO ('E' - sub. 16 P.T.) e NEGOZIO ('I' - sub. 20 P.T.) PIANTE in scala 1:100;
- **Tavola grafica 2.b)**: illustrante lo **stato di fatto** attuale dei beni AUTORIMESSA ('A' - sub. 12 P.SI) e MGAZZINO ('B' - sub. 13 P.SI) PIANTE in scala 1:100;
- **Tavola grafica 2.c)**: illustrante lo **stato di fatto** attuale dei beni ABITAZIONE ('M' - sub. 23 P.1°) PIANTA in scala 1:100;

- **Documentazione fotografica 2 a colori**: illustrativa dei beni appresi al fallimento ricompresi nel Lotto n. 2 di vendita (beni 'A', 'B', 'E', 'I', 'M').

(segue):

STATO DI FATTO

IMMOBILI SITI IN PASSARELLA DI SAN DONA' DI PIAVE - VENEZIA via Argine San Marco nn. 62 - 64

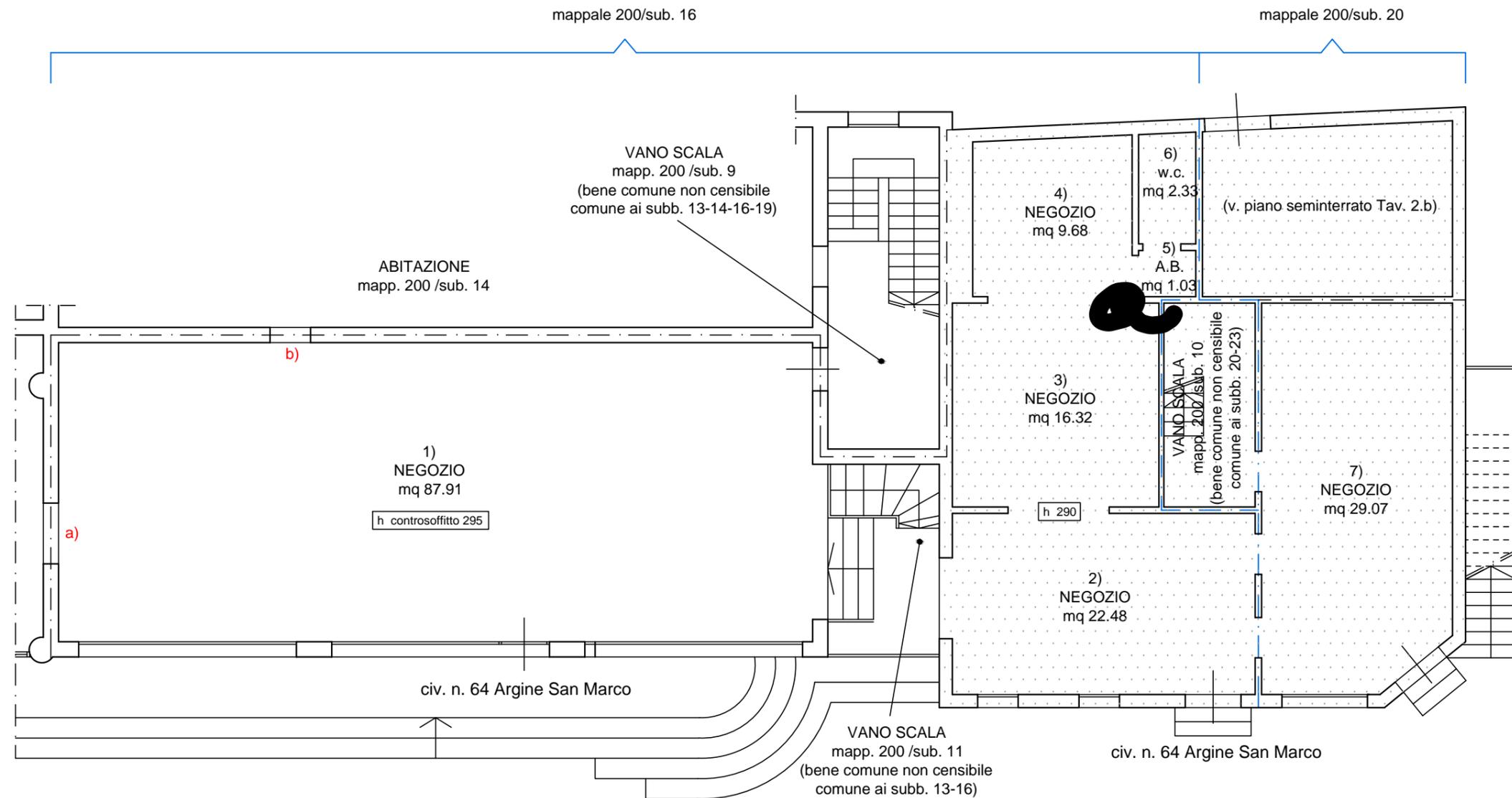
INDIVIDUAZIONE CATASTALE : CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE) - FOGLIO n. 75 - MAPP. n. 200 - subb. nn.12-13-16-20-23 (AUTORIMESSA P.SI. - MAGAZZINO P.SI. - NEGOZIO PT/P.SI. - NEGOZIO P.T. - STANZE P.1°)

PARTE a): PIANTA NEGOZIO (sub. 16) e PIANTA NEGOZIO (sub. 20) - scala 1:100

Tav. 2a

LOTTO N. 2 - parte a): NEGOZI al PIANO TERRA

NEGOZI ('E' - 'I') - PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100
mappale 200/subb. 16 - 20



IMMOBILI:
NEGOZI al P.T.
(APPRESI AL FALLIMENTO
per la quota di - 2/3
complessivamente)

UBICAZIONE:
PASSARELLA DI
SAN DONA' DI PIAVE (VE)
via Argine San Marco, n. 64
Piano Terra

PROPRIETA':
TRONCO SERGIO e
TRONCO PAOLO
quota di proprietà: 2/3
complessivamente

OGGETTO:
CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA
Fallimento n. 133/16 R.G.
Tribunale di Venezia

ELABORATO GRAFICO:
PIANTA P.T.
scala 1:100

DATE RILIEVI: 22-23/02/2017

ORIENTAMENTO:



LEGENDA

- a)-b)** VARCHI PORTA DA OCCLUDERE (opere a cura ed onere dell'aggiudicatario)
-  VANI IN STATO DI CONSERVAZIONE FATISCENTE (non oggetto d rilievo metrico diretto da parte del perito estimatore)
ricostruzione grafica su base catastale (v. doc. allegati: Subb. L-P)

STATO DI FATTO

IMMOBILI SITI IN PASSARELLA DI SAN DONA' DI PIAVE - VENEZIA via Argine San Marco nn. 62 - 64

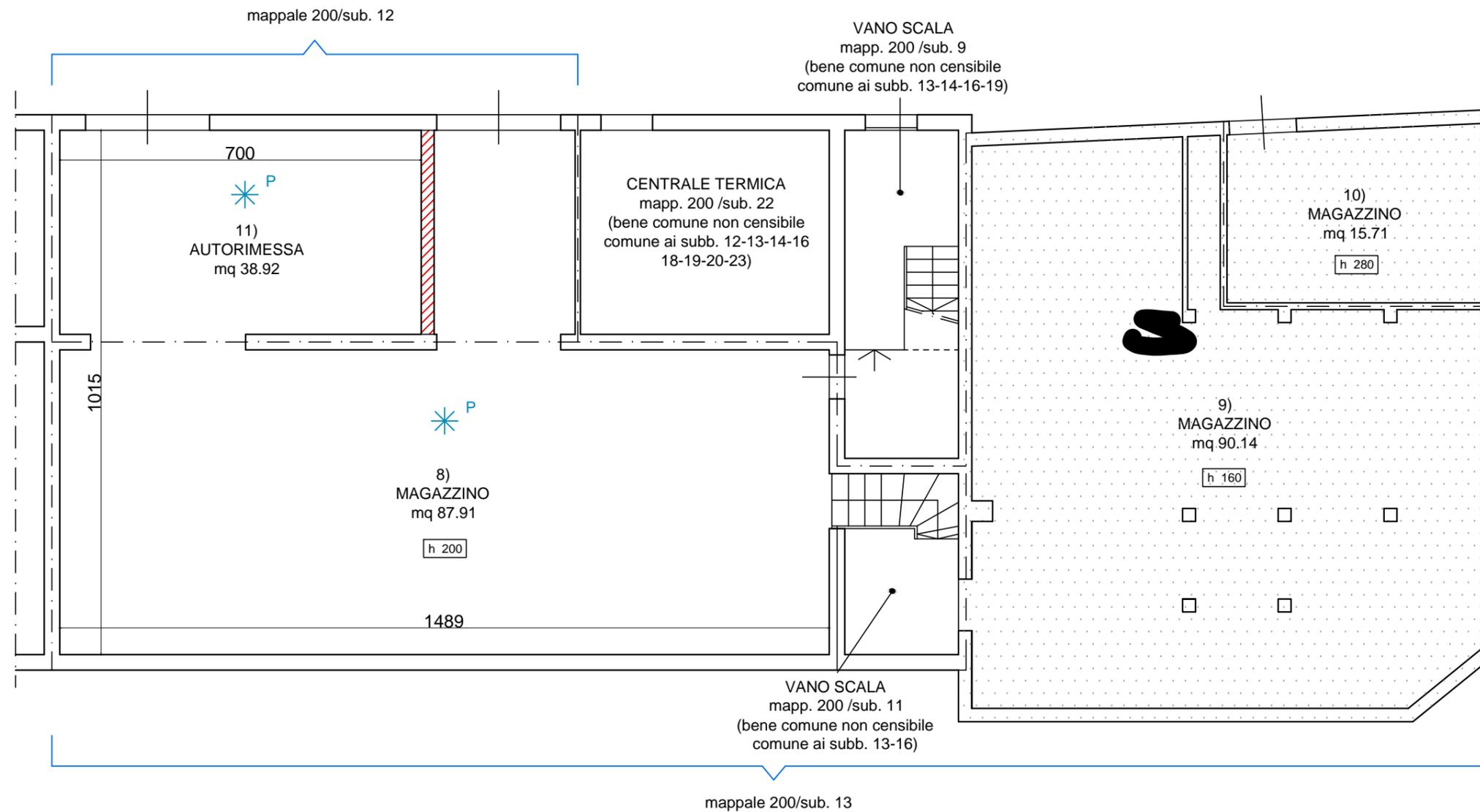
INDIVIDUAZIONE CATASTALE : CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE) - FOGLIO n. 75 - MAPP. n. 200 - subb. nn.12-13-16-20-23 (AUTORIMESSA P.SI. - MAGAZZINO P.SI. - NEGOZIO PT/P.SI. - NEGOZIO P.T. - STANZE P.1°)

PARTE b): PIANTA AUTORIMESSA (sub. 12) e PIANTA MAGAZZINO (sub. 13) - scala 1:100

Tav. 2b

LOTTO N. 2 - parte b): AUTORIMESSA e MAGAZZINO al P.SI.

AUTORIMESSA ('A') e MAGAZZINO ('B') - PIANTA PIANO SEMINTERRATO - SCALA 1:100
mappale 200/subb. 12 - 13



LEGENDA

-  PARETE ABUSIVA DA DEMOLIRE (opere a cura ed onere dell'aggiudicatario)
-  VANI IN STATO DI CONSERVAZIONE FATISCENTE (non oggetto d rilievo metrico diretto da parte del perito estimatore) ricostruzione grafica su base catastale (v. Subb. L-P)
-  S-P

IMMOBILI:
AUTORIMESSA E MAGAZZINO
al P. SEMINTERRATO
(APPRESI AL FALLIMENTO
per la quota di - 2/3
complessivamente)

UBICAZIONE:
PASSARELLA DI
SAN DONA' DI PIAVE (VE)
via Argine San Marco
Piano Seminterrato

PROPRIETA':
TRONCO SERGIO e
TRONCO PAOLO
quota di proprietà: 2/3
complessivamente

OGGETTO:
CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA
Fallimento n. 133/16 R.G.
Tribunale di Venezia

ELABORATO GRAFICO:
PIANTA P.T.
scala 1:100

DATE RILIEVI: 22-23/02/2017

ORIENTAMENTO:



STATO DI FATTO

IMMOBILI SITI IN PASSARELLA DI SAN DONA' DI PIAVE - VENEZIA via Argine San Marco nn. 62 - 64

INDIVIDUAZIONE CATASTALE : CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE) -
FOGLIO n. 75 - MAPP. n. 200 - subb. nn.12-13-16-20-23 (AUTORIMESSA P.SI. - MAGAZZINO P.SI. -
NEGOZIO PT/P.SI. - NEGOZIO P.T. - STANZE P.1°)

PARTE c): PIANTA STANZE (sub. 23) - scala 1:100

Tav. 2c

IMMOBILI:
STANZE RESIDENZIALI
al P. 1°
(APPRESE AL FALLIMENTO
per la quota di 2/3
complessivamente)

UBICAZIONE:
PASSARELLA DI
SAN DONA' DI PIAVE (VE)
via Argine San Marco n. 64
P.1°

PROPRIETA':
[REDACTED]
TRONCO
quota di proprietà: 2/3
complessivamente

OGGETTO:
CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA
Fallimento n. 133/16 R.G.
Tribunale di Venezia

ELABORATO GRAFICO:
PIANTA P.1°
scala 1:100

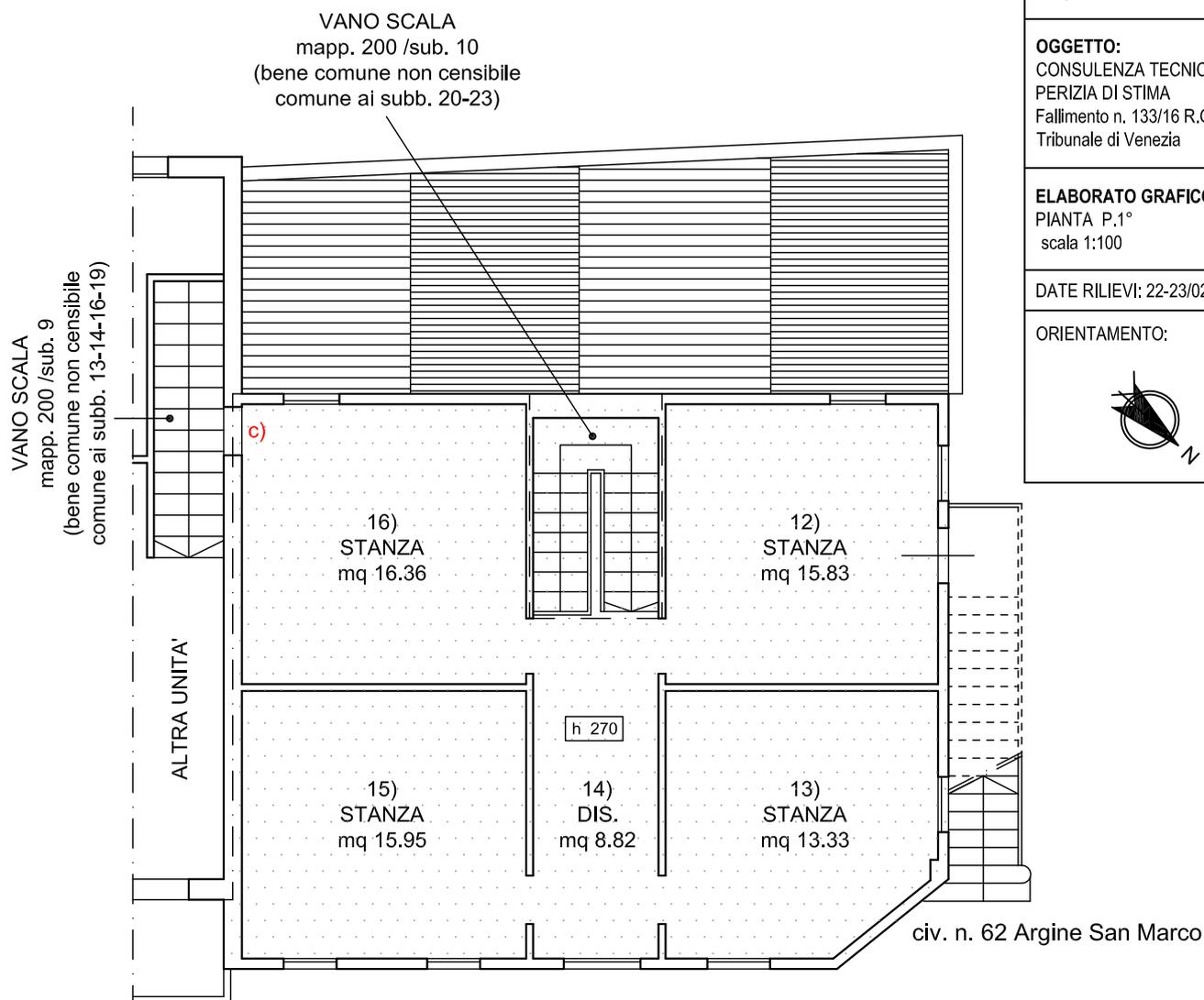
DATE RILIEVI: 22-23/02/2017

ORIENTAMENTO:



LOTTO N. 2 - parte c): STANZE al P.1°

STANZE RESIDENZIALI ('M') - PIANTA PIANO 1° - SCALA 1:100
mappale 200/sub. 23



LEGENDA



VARCO PORTA ESISTENTE - LEGITTIMO (seppur non riportato nella relativa scheda catastale)



VANI IN STATO DI CONSERVAZIONE FATISCENTE (non oggetto di rilievo metrico diretto da parte del perito estimatore) ricostruzione grafica su base catastale (v. sub. R)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ORIGINALE n. 2
LOTTO n. 2 di VENDITA**

IMMOBILI:	<u>AUTORIMESSA (A):</u> Dati Catastali: Comune di San Donà di Piave (Ve), C.F.: sez. U., fg. 75, mapp. 200/sub. 12, categ. C/6; <u>MAGAZZINO (B):</u> Dati Catastali: Comune di San Donà di Piave (Ve), C.F.: sez. U., fg. 75, mapp. 200/sub. 13, categ. C/2; <u>NEGOZIO (E):</u> Dati Catastali: Comune di San Donà di Piave (Ve), C.F.: sez. U., fg. 75, mapp. 200/sub. 16, categ. C/1; <u>NEGOZIO (I):</u> Comune di San Donà di Piave (Ve), C.F.: sez. U., fg. 75, mapp. 200/sub. 20, categ. C/1; <u>ABITAZIONE (M):</u> Dati Catastali: Comune di San Donà di Piave (Ve), C.F.: sez. U., fg. 75, mapp. 200/sub. 23, categ. A/2;
UBICAZIONE:	San Donà di Piave (Ve) [redacted] nn. 62-64 - (P.SI.-T-1°),
OGGETTO:	Famintec s.r.l. [redacted] n. 133/2016 RG Tribunale Ordinario di Venezia
DATE RILIEVI FOTOGRAFICI:	22-23/02/17

AUTORIMESSA (A)

Riprese esterne



Foto n. 1 – vista fronte sud (frecche rosse ad indicare i portoni di accesso all'autorimessa in esame)





Foto n. 2 – facciata sud (di scorcio)

Riprese interne



Foto n. 3 - autorimessa (P.SI)



Foto n. 4 - autorimessa (zona est)



Foto n. 5 - autorimessa (zona ovest)



Foto n. 6 - autorimessa (a dx dell'immagine parete divisoria abusiva))

MAGAZZINO (B)

Riprese esterne



Foto n. 7 - accesso al P.SI. dal vano scala (mapp. 200/sub. 9)

Riprese interne

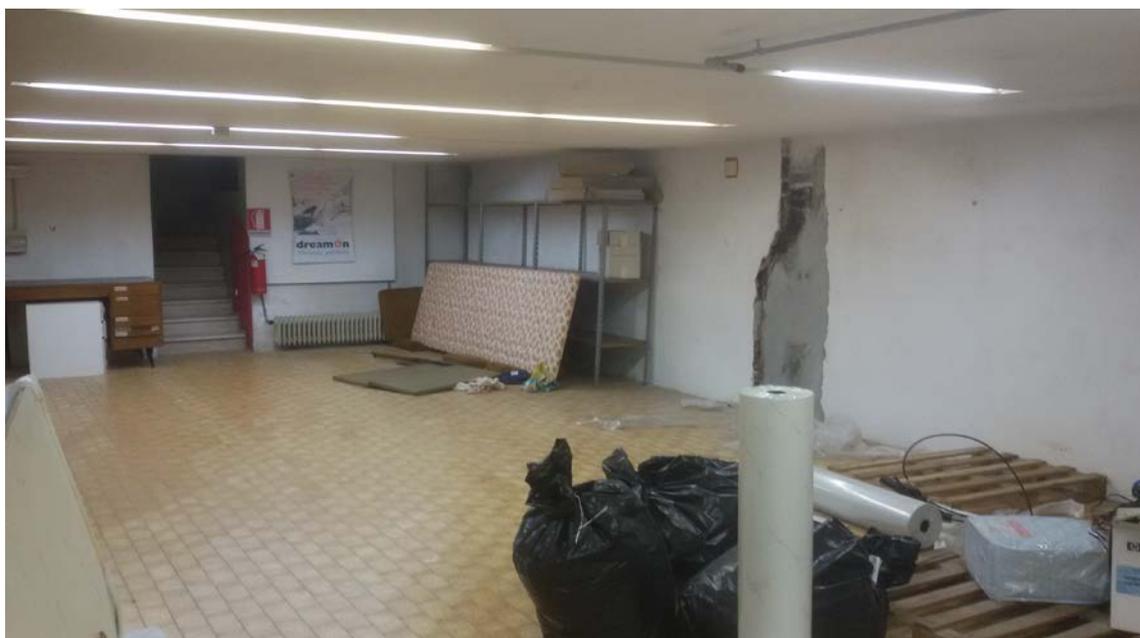


Foto n. 8 - magazzino (P.SI)



Foto n. 9 - magazzino (P.SI) - vista della scala interna verso il P.T. (mapp. 200/sub. 11)

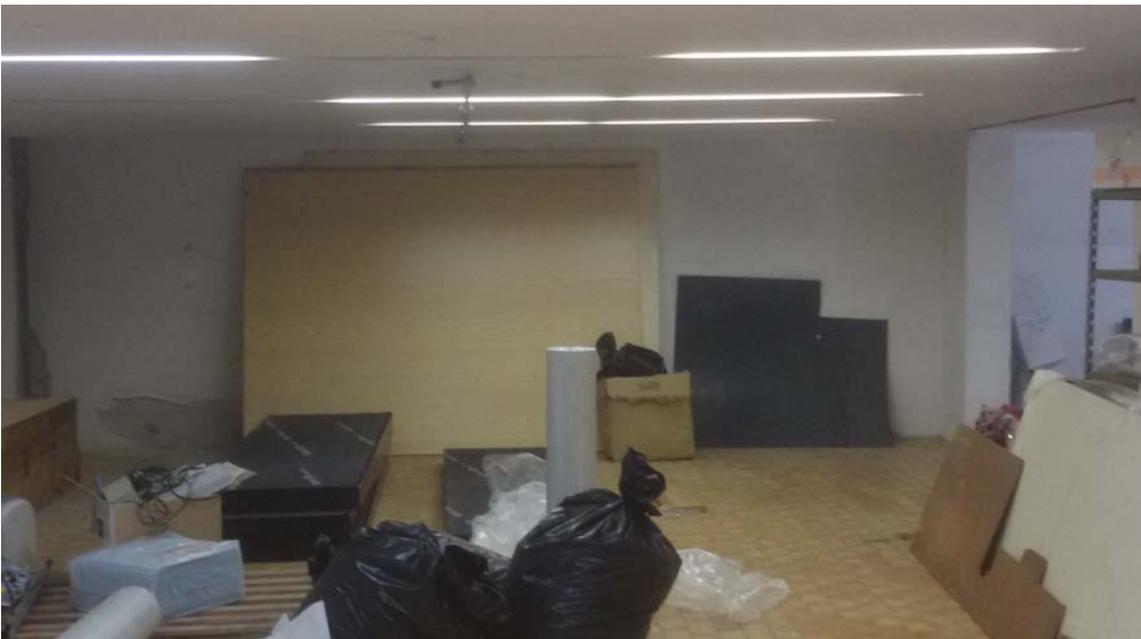


Foto n. 10 - magazzino

NEGOZIO (E)

Riprese esterne



Foto n.11 – fronte nord (al piano terra negozio in esame: v. tre vetrine ed una porta con saracinesche di colore marrone)

Riprese interne



Foto n.12 – negozio



Foto n.13 – negozio (di scorcio scala comune - sub. 9)



Foto n.14 – negozio (vista della scala sub. 11 a sx) e collegamento interdetto alla porzione del negozio ricompresa in corpo di fabbrica fatiscente

NEGOZIO (I)

Riprese esterne



Foto n. 15 – negozio di interesse al piano terra nel corpo più a dx dell'immagine (edificio fatiscente)



Foto n. 16 – fronte sud
(negozi di interesse al P.T. a dx dell'immagine)



Foto n. 17 – fronte sud (vano retro con tetto crollato)

Riprese interne



Foto nn. 18-19 – di scorcio l'interno del vano 'retro'

(assenti ulteriori immagini per mancato accesso, per ragioni di sicurezza, nell'immobile che versa in stato di conservazione fatiscente)

ABITAZIONE (M)

(secondo risultanze catastali composto di sole stanze)

Riprese esterne



Foto n. 20 - abitazione al P.1° - vista della scala esterna (fronte ovest)



Foto n. 21 - dettaglio scala di accesso ad ovest



Foto n. 22 - fronte nord (appartamento al P.1°)

Riprese interne

(assenti immagini per mancato accesso, per ragioni di sicurezza, nell'immobile, che versa in stato di conservazione fatiscente)

PARTI COMUNI NELLO STABILE



LO STABILE NEL SUO COMPLESSO



IL GIARDINO COMUNE (SUB. 7)



ACCESSO AL GIARDINO COMUNE DALLA VIA BOGONI (SUB. 7)



IL GIARDINO COMUNE (SUB. 7)



CENTRALE TERMICA (SUB. 22)



SCALA (SUB. 9)

* * * * *

SEGUONO DOCUMENTI COMUNI A TUTTI I LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI

Allegati da n. 1 a n. 22

e

DOCUMENTI INERENTI IL LOTTO n. 2 DI VENDITA INDIVIDUATO

Docc. Subalterni A, B, C, F, G, L, P, R, S

(in files Pdf su CD-rom)

(CD-rom segue):