

**Tribunale Ordinario di Venezia**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

[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): ABITAZIONE AL 'GREZZO' - LOTTO DI VENDITA 4:*

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" [REDACTED] Sergio e Paolo e soci illimitatamente responsabili [REDACTED] ed a carico della società "[REDACTED]" con sede in San Donà di Piave e dei soci [REDACTED] Donà di Piave (VE) il 16/09/1953 e [REDACTED] Paolo, nato a 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).

**INDICAZIONE SE IL BENE È APPRESO AL FALLIMENTO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.**

Il Bene Immobiliare di interesse è appreso al Fallimento per la QUOTA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI SUPERFICIE in capo alla società fallita [REDACTED] per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo [REDACTED] (socio della società fallita) e per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [REDACTED] (socio della società fallita);

**comproprietari estranei alla procedura in oggetto:**

per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [REDACTED] (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

### 2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI DI INTERESSE LOTTO N. 4:

Il bene ABITAZIONE al 'grezzo' (F) è ubicato in **COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE (VE), LOCALITÀ PASSARELLA, via Bogoni, n. 1/3** - sezione catastale urbana U, foglio n. 75, mappale n. 200/sub. n. 17 (**ABITAZIONE al P.1°**).

(Lotto di Vendita n. 4).

### 3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

**Lotto di Vendita n. 4:** bene sito in comune di San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Bogoni n. 1/3, UNITA' ABITAZIONE al 'grezzo' (P.1°):

valore commerciale quota appresa al fallimento pari a:

- 1/1 dell'intero sul diritto di SUPERFICIE, in capo a [REDACTED]

- 1/3 del diritto di piena PROPRIETA'DELL'AREA, in capo a [REDACTED] (socio della società fallita);

- 1/3 del diritto di piena PROPRIETA'DELL'AREA, in capo a [REDACTED] (socio della società fallita);

valore di stima Lotto n. 4 di Vendita pari a:

€28.000,00 (euroventottomila/00)

## INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG. 4
1. - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI ACQUISTO DEI BENI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL FALLIMENTO	PAG. 7
2. - GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA	PAG. 7
3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA E GENERALITÀ DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	PAG. 8
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 11
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 17
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI APPRESI AL FALLIMENTO	PAG. 19
7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 21
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 21
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 23
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 24
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 25
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 28
12. - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 28

## Premessa/Incarico

Con lettera di incarico del 28 ottobre 2016, il curatore fallimentare Dott. Emilio L. Borella, incaricava la scrivente arch. Monica Mason, con studio in Chirignago (Ve) vicolo Sestela n. 7, alla valutazione del valore venale di stima, degli immobili appresi al Fallimento Tr [REDACTED], come sopra emarginato, secondo i quesiti di seguito elencati.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti nelle visure catastali fornite alla scrivente dal curatore, sono i seguenti, così identificati in Agenzia delle Entrate - settore Territorio:

*Comune di San Donà di Piave (Ve) - N.C.E.U, via Argine San Marco, n. 66,  
Sezione Urbana, foglio n. 75:*

- (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);
- (C) mapp. 200/sub. 14 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 3,5, P.T. (abitazione);
- (D) mapp. 200/sub. 15 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 196, P.T. (negozi);
- (E) mapp. 200/sub. 16 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 140, P.T. (negozi);
- (F) mapp. 200/sub. 17 - Cat. A/2, Classe 4, consist., vani 9, P.1 (abitazione);
- (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);
- (I) mapp. 200/sub. 20 - Cat. C/1, Classe 7, consist. mq 37, P.T. (negozi);
- (L) mapp. 200/sub. 21 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 191, P.SI. (autorimessa);
- (M) mapp. 200/sub. 23 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1 (abitazione).

**Oggetto della presente stima, tra i beni sopra elencati, è esclusivamente quello identificato dal mappale n. 200/subalterno n.: 17 (appartamento residenziale - denominato 'F'), componente il LOTTO n. 4.**

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili suddetti, a mezzo sopralluogo nelle date 22-23 febbraio 2017 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di n. 5 lotti di vendita, **qui esponendo la stima del solo LOTTO N. 4.**

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni immobili qui stimati, afferenti al LOTTO di vendita n. 4, sono appresi al Fallimento, per la quota dell'intero (1/1) del diritto di SUPERFICIE come in capo alla società fallita T [REDACTED] SNC DI TRONCO [REDACTED] E PAOLO [REDACTED] e per la quota di 1/3 sull'intero del diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA in capo a TRONCO [REDACTED] (socio della società fallita) e per la quota di 1/3 dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA in capo a [REDACTED] (socio della società fallita);

**(comproprietari estranei alla procedura in oggetto:**

per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELL'AREA in capo a TRONCO [REDACTED] deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate

di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

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 comproprietari, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
    - iscrizioni

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

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso la sottoscritta arch. Monica Mason così risponde ai quesiti posti di cui sopra:

**Beni immobili in comune di San Donà di Piave (Venezia)  
Località/Frazione **Passarella****

**LOTTO: 04 - ABITAZIONE**

**N.C.E.U.: Comune di San Donà di Piave - Sez. U - Mappale n. 200/subb. n. 17-appartamento residenziale**

**Risposta al primo punto del quesito**

Verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La scrivente, ha verificato che i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. dei beni appresi al Fallimento della ditta "[REDACTED]" sono stati regolarmente trascritti nel ventennio antecedente alla data del fallimento ed oltre, come si evince dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia, riportate in **Allegato n. 10** e titoli di cui agli **Allegati nn. 11, 12, 13, 20, 21, 22**.

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità dell'esecutato/società fallita, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Generalità della società fallita:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

sede legale: San Donà di Piave (Ve), via Passarella 5, CAP 30027

numero REA: VE - 193066

c.f. e P.IVA: 02043090274

forma giuridica: società in nome collettivo

sentenza dichiarativa di fallimento: 28/07/2016 n. FALL. 133/16 Tribunale di Venezia

Curatore fallimentare: dott. Emilio L. Borella - Mestre (Ve)

Giudice delegato: Dr.ssa Gabriella Zanon

- **soci:**

Signor [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], nato in San Donà di Piave (Ve), il 16.04.1953, residente in San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Bogoni 1/int. 1 (Ve)

Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] nata il 23.03.1960 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], codice fiscale: [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 la signora [REDACTED] (nata il 16.06.1962 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 04.07.1996, 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. 4 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. (negozi);
- (I) mapp. 200/sub. 20 - Cat. C/1, Classe 7, consist. mq 37, P.T. (negozi);
- (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 mdiano):

- (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. 4

**LOTTO N. 4 - composto dal seguente bene immobile in comune di San Donà di Piave (Ve), via Bogoni n. 1/3 , sezione urbana, foglio n. 75:**

**F)** Quota pari ad 1/1 in diritto di SUPERFICIE e quota di 2/3 complessivamente del diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA, di un **appartamento residenziale** sito al piano 1° sottotetto (mapp. 200/sub. 17);

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 come specificato in Atto del Notaio Dr.ssa Anna Bianchini rep. 27316/8534, ossia comproprietà del mappale n. 200/sub. 7 - cortile, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato e quota di comproprietà in ragione di 574,17/1000 del mappale n. 200/sub. 8 quale vano scale (b.c.n.c.), (cfr. con **All.ti nn. 8 e 13**).

Per i **millesimi di proprietà condominiale**, afferenti al bene immobile qui oggetto di stima (abitazione), 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 il bene insiste, 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**). Il corpo di fabbrica che ricomprende i beni in esame è stato edificato ai sensi di concessione edilizia dell'anno 1987, con successiva ed ultima variante del 1989 (v. **All. n. 15**)

Il complesso immobiliare, a costituire il LOTTO di vendita n. 4, appreso alla procedura di Fallimento di cui trattasi, per l'intera quota di 1/1 del diritto di SUPERFICIE, (in capo a [redacted] - società fallita) e per la quota di 2/3 complessivamente del diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA (in capo per 1/3 a [redacted] e per 1/3 [redacted] a società fallita), relativamente al bene immobile individuato catastalmente, in comune di San Donà di Piave (Ve), sezione 'U',

foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 17, risulta composto da una unità edilizia a destinazione ABITATIVA (sub. 17 - categ. A/2), ubicata al piano primo-sottotetto in stabile che si eleva per un piano fuori terra, un piano seminterrato (questi esclusi dalla presente stima) ed un piano 1° sottotetto.

Ove in particolare l'abitazione in esame, concorre a creare un unico complesso immobiliare.

Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detto bene, il LOTTO di vendita n. 4.

**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.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus (19B) San donà di Piave/Passarella/Lido di Jesolo; Collegamento autostradale con tratta A4 (TO/TS), al casello di San Donà di Piave-Noventa a circa 14 Km; Stazione ferroviaria a San Donà di Piave a circa 8 Km; Aeroporto di Venezia a circa 24 Km; Porto di Venezia a circa 38 Km.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi: negozi, banche, chiesa, farmacia, ufficio postale, scuole dell'infanzia, primarie (scuole secondarie di I e II grado in San Donà di Piave - Ve, a circa 8 km di distanza).

**Identificativo corpo:** Abitazione.

ABITAZIONE costituita da un appartamento residenziale al piano primo-sottotetto (categ. A/2), posta in via Bogoni n. 1/3, accessibile da vano scala comune, condominiale identificato, nello stabile, dal mappale n. 200/sub. 8 (cfr. con **All. n. 8**).

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 del diritto di superficie in capo alla società Fallita TRONCO S.N.C. DI [REDACTED] E [REDACTED].

Cod. Fiscale/Partita IVA: [REDACTED]

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [REDACTED] (socio della società fallita)  
c.f. [REDACTED]

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [REDACTED] (socio della società fallita)  
c.f. [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

TRONCO Luisa per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA (soggetto estraneo alla procedura in oggetto), (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

**Identificazione al Catasto Fabbricati :**

- **F) diritto di SUPERFICIE per la quota di 1/1 dell'intero e diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA per la quota di 2/3 complessivamente**, di bene immobile sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), via Bogoni n. 1/3, piano primo-sottotetto, quale **ABITAZIONE costituita da appartamento residenziale (al grezzo)**, così catastalmente censita 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	17	Via Argine San Marco n. 66*		1°	A/2	4	9	697,22

\* corretto n. civico: 1/3 della via Bogoni (v. **All. n. 18**).

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

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene ABITAZIONE è posto al civico n. 1/3 della via Bogoni e non al n. 66 della via Argine San Marco in Passerella, come erroneamente censito (cfr. con **All. n. 18**).

L'immobile attualmente appare allo stato "grezzo" (non avanzato), mancante oltre che di ogni accessorio/finitura ed impianto tecnologico al 'finito', anche delle tramezze interne a definire i vani illustrati nell'assetto distributivo riportato sia nella scheda planimetrica catastale, in atti di censimento attuale (cfr. con **Sub. M**), sia nella tavola grafica dello 'stato attuale', di relativa pratica di Condono edilizio rilasciato (v. **Sub. E4**). E' dotato però di serramenti esterni.

In conseguenza ad errata nota di rettifica del 30/03/17 ai nn. 10143/6621 del Notaio Anna Bainchini, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Venezia, il bene qui in esame risulta intestato in Catasto in piena proprietà alla società "Tronco snc di Tronco Sergio e Paolo" con sede in San Donà di Piave (qui società fallita), (cfr. con **All. n. 21-22**).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale dell'immobile.

### 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 DI VENDITA n. 4 - ABITAZIONE:**

- **dal punto di vista edilizio:**

Lo stabile (fabbricato in linea) in cui è ubicato l'appartamento (al piano 1°- sottotetto) appreso al fallimento, e qui oggetto di stima, è frutto della ristrutturazione con ampliamento avvenuta dall'anno 1987, di pregresso, sussistente, immobile.

a)

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] s.p.a.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: ampliamento con ristrutturazione edilizia di immobile esistente

Progettista: arch. Roberto [REDACTED].

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

Abitabilità/agibilità: /

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

**b)**

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: [REDACTED]

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. Roberto [REDACTED].

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**)

**c)**

Numero pratica: **Comunicazione di Inizio attività edilizia Libera (C.I.L.) n. 196/13 del 13.08.2013 (prot. n. 29075)** per adeguamento di impianto fognario dello stabile.

Intestazione: [REDACTED], Tronco [REDACTED], Tronco [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio attività edilizia Libera

Oggetto: adeguamento dell'impianto fognario del condominio.

Progettista: geom. [REDACTED].

Rilascio: alla data della presentazione della pratica il 13.08.2013 al n. di prot. 29075 - prat. n. 196/2013.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 17**)

**d)**

Numero pratica: **Condono Edilizio - pratica n. 131/2004 - prot. 49352 del 09.12.2004** per Cambio d'uso di locale sottotetto residenziale (rif. mapp. 200/sub. 17 - appartamento al P.1°)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: richiesta di concessione edilizia in sanatoria (condono)

Oggetto: cambio d'uso da soffitta ad abitazione.

Tecnico rilevatore: arch. Roberto [REDACTED].

Rilascio: alla data del 14.09.2007

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **SUB. E4**).

**4.1.1 Conformità edilizia:****UNITA' EDILIZIA denominata F): ABITAZIONE quale appartamento residenziale sito in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n. 75, mappale n. 200, sub. n. 17 (categoria A/2):**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Come già accennato, l'immobile è stato censito, in atti catastali, quale unità edilizia composta di un ampio vano soggiorno-cottura, un disimpegno, due bagni, e due camere da letto e stesso assetto distributivo/funzionale, si legge nella tavola grafica di riferimento, nella pratica di condono edilizio (rilasciato) n. 131/2007 (cfr. con **Sub. E4**), esso però, all'atto del sopralluogo esperito dalla scrivente, si è presentato allo stato 'grezzo', privo di qualsivoglia parete divisoria interna a delimitare i vani sopra descritti, assenti opere di rivestimento/finitura (pavimentazione/intonaco parietale/dipintura di soffitti e pareti/ecc.) ed impiantistica (presenti solo opere di predisposizione di impianti tecnologici ed assenti accessori bagno).

Inoltre appaiono impostati sulla copertura, tre vani 'lucernari', di fatto occlusi, difformi (per posizione, ampiezza e geometria) dai tre lucernari riportati nella suddetta pratica di relativo condono edilizio rilasciato, funzionali (si deduce, se aperti) ad aerare/illuminare, in modo naturale, i vani soggiorno, camera a ovest e bagno ad est allo stato non definiti in loco.

Si noti, al contempo che l'altezza interna assentita minima dovrebbe essere pari a m 1,20 e la massima di m 2,40, mentre all'oggi (ma mancano in opera pavimenti e finiture) l'altezza minima è di m 1,60 e la massima è di m 2,80.

(Si noti che al contempo, però, il bene così come censito in catasto, è stato [redacted] 'autonoma' consistenza, al [redacted] che ora lo possiede per il diritto di proprietà, dell'intero a fronte di atto del Notaio Dr.ssa Anna Bianchini rep. 27316 dell'08.06.2009 (cfr. con **All. n. 13**), mentre i restanti correlati beni risultano in capo a:

SPRONZOLI [redacted] Treviso il 20.07.1984 - estranea alla procedura de quo - per diritto di proprietà di quota pari ad 1/6 dell'intero;

SPRONZOLI [redacted] Treviso il 20.07.1984 - estraneo alla procedura de quo - per diritto di proprietà di quota pari ad 1/6 dell'intero;

TRONCETTI [redacted] di Piave - Ve il 16.04.1953 - socio della società [redacted] di cui trattasi - per diritto di proprietà di quota pari ad 1/3 dell'intero;

TRONCETTI [redacted] di Piave - Ve il 30.12.1956 - socio della società [redacted] di cui trattasi - per diritto di proprietà di quota pari ad 1/3 dell'intero).

Il bene manca di Certificazione di Agibilità.

Regolarizzabili mediante:

va segnalata una situazione di ambiguità:

lo stato dei luoghi appare difforme da quanto descritto nel Condono edilizio rilasciato e di riferimento, rilevando, fra l'altro, non essere allo stato determinabile se ciò sia frutto di un mancato completamento dell'opera (non vi sono segni su soffitti e pareti di precedente ancoraggio di tramezze), già all'atto della domanda di condono all'epoca presentata (ma ciò confligge con le dichiarazioni rese dal tecnico rilevatore che ha sottoscritto la pratica) o se la demolizione delle opere interne, edili ed impiantistiche, sia avvenuta in tempi successivi al rilascio del condono stesso.

Sarà pertanto necessario interloquire approfonditamente con la P.A. preposta, per chiarire quale sia l'idonea modalità di regolarizzazione delle opere di completamento da eseguire, ossia se:

**a)** sia possibile direttamente assentire (a mezzo pratica CILA) l'esecuzione di opere funzionali al completamento dell'immobile, in rispondenza a quanto descritto nel Condono rilasciato, in termini di ripristino dello *status quo*, ante demolizioni occorse (poco si sa, però, delle dotazioni impiantistiche eventualmente sussistenti pre-condono); o

**b)** sia necessario, invece, prima ottenere titolo in sanatoria, regolarizzante lo stato di fatto in opera e

successivamente, presentare pratica CILA, utile al fine si assentire il completamento dei lavori (esecuzione di tramezze divisorie/impianti tecnologici/serramenti interni/apertura lucernari/rivestimenti/ dipinture/accessori bagni/porte interne/ecc.).

**In questo caso però le opere da realizzare edili ed impiantistiche dovranno portare l'immobile ad una consistenza in toto rispondente alle norme vigenti, senza deroga alle stesse, come invece era previsto tramite il Condono edilizio già rilasciato.** Tengasi conto infatti che l'altezza media interna allo stato pari a m 2,20 è inferiore a quella di m 2,70/2,40 secondo i diversi casi, come prescritto (v. art. 73 comma 5 - R.E. vigente); l'altezza minima poi è pari a m 1,60 e non 1,80/1,90, come normato, secondo i diversi casi; le superficie aero-illuminanti sono all'oggi del tutto inferiori a quanto assentito (ammessa sup. aer./ill. maggiore o uguale a 1/8 della superficie utile di ogni vano abitabile), ecc.

Oltre ad ulteriori possibili limitazioni, scaturenti dalla necessità di intervenire su elementi strutturali e o impiantistici, comuni nel fabbricato, (tra cui a titolo di esempio il tetto, le pareti perimetrali, le colonne di scarico fognario o di adduzione di servizi tecnologici, ecc.) coinvolgenti altre proprietà nello stabile.

**c)** Resta infine l'ipotesi più restrittiva, che quindi si determini l'eventualità che risulti assentibile la sola destinazione a "soffitta" (quale accessorio residenziale) per l'intero vano in parola, quale destinazione d'uso preesistente, alla situazione dichiarata nel Condono del 2007.

Al 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) spese tecniche e correlate per realizzazione delle pratiche edilizie necessarie, in via prudenziale, (per le ragioni sopra esposte), al completamento dell'opera, pari ad €10.000,00, eventuali sanzioni amministrative/oneri comunali/diritti/spese vive per la redazione della pratica e variazione intestazione dei beni in Catasto €3.000,00, connessa richiesta di certificato di agibilità a fine lavori (€3.000,00) con redazione/raccolta/verifica di tutte le necessarie 'certificazioni' necessarie all'uopo (spese per esecuzione dei lavori di completamento escluse); per un **totale complessivo di €16.000,00.**

**NOTA BENE:** nella presente perizia, il bene viene stimato allo stato "grezzo" in cui esso versa, **restando in capo all'aggiudicatario l'onere di dare corso, alla successiva realizzazione delle opere di completamento/finitura sopra sommariamente elencate,** (opere edili/impiantistiche/di finitura a Sua cura e spese) **affidandosi a professionisti tecnici abilitati, di propria fiducia, per l'espletamento di tutte le necessarie incombenze tecniche, funzionali al completamento dell'opera come sopra già stimate** (progettazione architettonica esecutiva/progettazione impiantistica/relazione attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici ex L. 10/91 e SS.MM.II./direzione dei lavori/ coordinamento per la sicurezza in fase di progetto ed in fase esecutiva/certificazioni di fine lavori/collaudi impiantistici/richiesta di certificazione di agibilità finale). **I lavori da eseguire, non sono invece qui oggetto di precisa stima.**

(Cfr. **Tavola grafica '4'** per lo stato di fatto del bene immobile in oggetto in **Appendice** e con **SUB. M:** scheda planimetrica catastale del sub. 17 -appartamento e con **SUB. E4** - condono edilizio).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### ABITAZIONE (categ. A/2)

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	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.
<b>Zona omogenea:</b>	Z.T.O.: "E"
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	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).
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	/
<b>Altezza massima ammessa:</b>	/
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	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)
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:</b>	/

**Note sulla conformità urbanistica:**

Nessuna.

**Descrizione: ABITAZIONE [A/2]****ABITAZIONE ('F')**

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:**

<i>Impianto ascensore:</i>	assente;
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	corsie carrabili in ghiaio, marciapiedi comuni in cls e in quadrotti di ghiaio 'lavato';
<i>Cancello di ingr. pedonale/carrabile:</i>	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.

**Abitazione:**

<i>Pareti esterne (comp. edil.):</i>	materiale (da Relazione di calcolo dell'isolamento termico depositata in comune il 10.08.88 a corredo di C.E. n. 142/87): in mattoni laterizi (parete est.: intonaco, mattoni in cotto, isol. stiferite, controparete in forati laterizi, intonaco int. e zoccolatura in c.a.) con facciate intonacate e dipinte (dotazioni queste non oggetto di indagine/verifica in loco da parte della scrivente);
<i>Pavimentazione int. (comp. edil.):</i>	in cls allo stato 'grezzo';
<i>Porte di ingresso (comp. edil.):</i>	in legno tamburato (non blindato) con inserti in vetro e sopra luce;
<i>Serramenti esterni (comp. edil.):</i>	in alluminio;
<i>Serramenti interni (comp. edil.):</i>	assenti;
<i>Sistema oscurante (comp. edil.):</i>	assente;
<i>Impianti tecnologici:</i>	solo predisposti allo stato grezzo;
<i>Impianto anti-intrusione:</i>	assente.

Il bene immobile di cui si tratta, appreso al fallimento in oggetto, (abitazione), ricapitolando, è ubicato al piano 1° - sottotetto del corpo est dello stabile condominiale.

**L'appartamento, si presenta allo stato 'grezzo'**, quale vano unico, di superficie di poco superiore a 240 mq (con una altezza media di m 2,20, ossia h minima di m 1,60 ed h massima di m 2,80), con impianti tecnologici sommariamente predisposti (v. **doc. fotografica 4 in Appendice**), soffitto per lo più intonacato, pareti non intonacate (parte in cls e parte in mattoni laterizi), pavimentazioni finite assenti, e porta di accesso all'unità nella fattispecie assimilabile ad una semplice porta interna, con inserto in vetro e sopra luce, senza alcuna dotazione di sicurezza anti-effrazione.

Le finestre in opera non sono dotate di alcun sistema oscurante e sono montate sul filo esterno della muratura perimetrale.

Il Condono edilizio rilasciato, nonché la scheda planimetrica catastale di riferimento, descrivono invece un appartamento dotato di ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno, di sedime complessivo congruente con quello del vano unico oggi in opera. Allo stato, come già detto, nessuna parete divisoria interna definisce detto articolato assetto distributivo, come amministrativamente assentito.

La luminosità generale appare scarsa, ossia, allo stato attuale, su una superficie di poco più di 240 mq del vano unico componente l'unità, quella delle finestre presenti è invece pari ad appena 2,28 mq (dunque superficie aero-illuminante, esistente, inferiore ad 1/100 della sup. utile del vano). L'unità edilizia, allo stato, non presenta, alcuna particolare dotazione ai fini del superamento delle barriere architettoniche (ex L. 13/1989 e SS.II.).

(Cfr. con **Tavola grafica '4'** e **Documentazione fotografica n. 4 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**

1/1 del diritto di superficie in capo alla società Fallita [REDACTED] LO

Cod. Fiscale/Partita IVA: 02043030274

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [REDACTED] (socio della società fallita)

c.f.: [REDACTED] 3B

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [REDACTED] (socio della società fallita)

c.f.: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] è stata iscritta per la quota di [REDACTED] del diritto di piena proprietà dell'area (soggetto estraneo alla procedura in oggetto), (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

Superficie complessiva lorda (vano unico destinazione residenziale) di circa mq **260**.

Condizioni Generali dell'immobile: lo stato di manutenzione dell'immobile può considerarsi DISCRETO, allo stato 'grezzo'.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:****CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE COSI' IDENTIFICATA CATASTALMENTE:**

Comune di SAN DONA' DI PIAVE (Ve)

'F' ABITAZIONE - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 17 (P.1°) categ. A/2

VANO	H	S. UTILE * VANI (mq)	COEFF.	S. CONVEN. netta (mq) VANI PRINCIPALI	S. CONVEN. netta (mq) LOCALI ACCESSORI
<b>ABITAZIONE (F) - mapp. 200/sub. 17</b>					
<b>Piano Primo</b>					
Vano unico (1) (al 'grezzo')	hm 2,20	240.50	1.00	240.50	/
<b>TOTALE LOTTO</b>	/	<b>MQ 240.50</b>	/	<b>MQ 240.50</b>	<b>MQ 0.00</b>

Note:

\*: superficie utile con altezza maggiore di m 1,50;

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** ABITAZIONE al 'grezzo' (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa a livello del piano primo (P.1°), esclusi vani accessori, pari a circa mq 259,73. A detta superficie lorda determinata, nel caso di specie, non si aggiungono superfici virtuali di locali accessori/pertinenziali, poichè assenti, per cui si ottiene:

mq 259,73

**che si arrotonda in eccesso a mq 260,00 di Superficie Commerciale lorda ABITAZIONE al 'grezzo'.****Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e provenienza degli immobili

**Titolari/Proprietari del bene ricompreso nel LOTTO N. 4 di vendita (ABITAZIONE P.1° - sub. 17):**

1/1 del diritto di superficie in capo alla società Falli [redacted]

Cod. Fiscale/Partita IVA: [redacted]

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [redacted] (socio della società fallita)

c.f. [redacted] H823B

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [redacted] (socio della società fallita)

c.f.: [redacted] H823M

**Eventuali comproprietari:**

TRC [redacted] Luisa [redacted] [redacted] l'intero el diritto di piena proprietà dell'area (soggetto estraneo alla procedura in oggetto), (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

**Provenienza:**

Si rilevano le seguenti provenienze:

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.

- I signori [redacted] [redacted] [redacted] risultavano proprietari degli immobili siti in San Donà di Piave (Ve) identificati in Catasto al foglio n. 75, mappali nn. 16 e 17 (appezzamento di terreno e fabbricato popolare-appartamento e negozio), in forza dell'acquisto effettuato con atto 20 dicembre 1967 n. 16444 di repertorio/n. 4757 racc. del notaio Dr. Giovanni Battista Lapis (San Donà di Piave - Ve), trascritto in Venezia il 04 gennaio 1968 ai nn. 137/113 (parte venditrice Damo Sire [redacted] [redacted] [redacted] e Stefan [redacted] [redacted]).
- Successivamente con atto di "*Costituzione di diritto di superficie*" a rogito del Notaio Dr. Antonio Bianchini, del 4 settembre 1987, rep. n. 54199/racc. n. 17.263, trascritto in Venezia il 22 settembre 1987 ai nn. 18903/13821, i signori Giuseppe [redacted] nato in San Donà di Piave il 29 ottobre 1915 e Rita [redacted] [redacted] a Noventa di Piave il 7 settembre 1920, hanno costituito a favore della società "ABBIGLIAMENTI [redacted] [redacted] RINA MILANESE S.p.A.", [redacted] diritto di superficie sull'area sita in Comune di San Donà di Piave, via Argine San Marco, facente parte del mappale n. 17 del foglio n. 75 e precisamente su una porzione del mappale stesso identificato col mappale n. 17/b di mq 800 dei quali mq 584,80 da occuparsi con la costruzione e mq 215,20 da adibire a parcheggio (non venne seguito il frazionamento per cui non venne mai fatta la voltura catastale). (In data 19.11.1987 è stata stipulata "*Convenzione per concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale-industriale e ad attività commerciale*" a rogito notaio Dr. Antonio Bianchini - Venezia, rep. 54689/17438 racc., trascritta a Venezia il 10.12.1987 ai nn. rp. 18282/rg.25196);
- il giorno 2 dicembre 1992 è deceduto in San Donà di Piave il signor G. [redacted] [redacted] e in forza di legge la sue eredità si è devoluta per 1/3 alla moglie signora [redacted] [redacted] per 2/3 in parti uguali ai tre figli signori [redacted] [redacted] [redacted] e Paolo. Nella relativa dichiarazione di Successione presentata a San Donà di Piave il 04 maggio 1993 al

n. 52 vol. 157 (certificato trascritto il 12 ottobre 1993 ai nn. 18825/13341) è compresa la quota di metà, fra l'altro, del mappale 17 del foglio 75;

- con atto in data 28 dicembre 1995 n. 35983 di repertorio del notaio Dr. Francesco Candido Baravelli di Treviso, ivi registrato il 15 gennaio 1996 al n. 319, viene variata la ragione sociale da "AB[redacted] S.N.C. DI TRONCO SERGI[redacted]" in "AB[redacted] S.N.C. DI TRONCO SERGI[redacted]" (tale cambiamento non risulta censito, all'epoca, ai registri catastali ed ipotecari, ma risulta dal registro Imprese);
- il giorno 30 aprile 2007 è deceduta a San Donà di Piave la signora [redacted] in forza di legge la sua eredità si è devoluta in parte uguali ai tre figli signori [redacted]. Nella relativa prima dichiarazione di Successione presentata a San Donà di Piave il 31 gennaio 2008 al n. 48 vol. 2008 (certificato trascritto il 15 aprile 2008 ai nn. 13051/8090) è compresa la quota di 6/9 dei beni che figuravano allora alla de cuius in catasto, mappali 16, 17 e mappale 16/subb. nn. 1, 3, 4, 5 e 6 del foglio 75, senza tener conto che a seguito di pratica di condono edilizio i mappali 16 e 17 del catasto terreni, con denuncia di variazione presentata in catasto il 28 giugno 2007, sono stati fusi nel mappale 16, che al catasto urbano, ove era già suddiviso nei subalterni 1-3-4-5-6 è stato variato nel mappale n. 200 suddiviso nei subalterni da 7 a 23 compresi;
- in data 26 marzo 2009, è stata presentata la nuova Dichiarazione di Successione, al n. 213 vol. 2009 relativa alla quota di 6/9 del nuovo mappale 200/subb. nn. 12-13-14-16-18-19-20 e 23, nonché con la precisazione che trattasi della sola area di cui al mappale n. 200/subb. nn. 15-17 e 21, che spettano per la proprietà superficaria (quota 1/1) alla società [redacted] "area ai signori [redacted] (quota di 1/3), [redacted] (quota di 1/3), [redacted] (quota di 1/3);
- in data 08 giugno 2009, con atto di "Conferma di identificazione catastale ai fini della trascrizione nei Registri Immobiliari" a rogito Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave (rep. 27316, trascritto a Venezia il 19.06.2009 ai nn. 21447-8/13104-5) i signori [redacted] e [redacted] della società [redacted] hanno dichiarato e riconosciuto che la costruzione superficaria, eseguita dalla società [redacted] di [redacted] su area concessale in diritto di superficie con atto del Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave rep. 54199 del 04/09/1987, va identificata in catasto con le particelle 200 subb. 15, 17, 21 del foglio n. 75 del Catasto Fabbricati di san Donà di Piave, e che l'area interessata è solo quella sottostante a detta porzione e cioè il sedime di mq 218. in data 30/03/2017 ai nn. 10143/6621 il Notaio Anna Bianchini ha presnetato erroneamente presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Veenzia nota in rettifica delle precedenti trascritto a Venezia il 29/06/2009 ai nn. 21447/13104 (quest'ultimo peraltro conforme alle risultanze dell'atto) indicando come diritti trasferiti in capo alla Società, relativamente agli immobili di cui al predetto mappale n. 200/subb. 15, 17, 21, quelli di piena proprietà e non di proprietà superficaria. Con detto atto la società [redacted] ha altresì rinunciato al diritto di superficie sulla rimanente area già concessale in diritto di superficie con atto 4 settembre 1987 rep. 54199 sopracitato, ricevendo in cambio la comproprietà di 457,07/1000 della particella 200 sub. 7 che identifica il cortile - bene comune in ragione di 574,17/1000 della particella 200 sub. 8 che identifica vano scale - bene comune non censibile ai subb. 17, 18, 19.

(Osservazione: si ribadisce, come già espresso che in conseguenza alla nota di rettifica

sopra citata, i beni qui di interesse, risultano erroneamente intestati in Catasto in piena proprietà alla società [redacted] con sede in San Donà di Piave, Voltura catastale n. 4769/2017 protocollo n. VE0031419 in atti dal 4 aprile 2017). (Cfr. con **All.ti nn. 10, 11, 12, 13, 21, 22**).

### **Stato di possesso dei beni immobili qui di interesse**

**(mapp. 200/sub. 17 - ABITAZIONE):**

**Identificativo corpo: Abitazione**

**F) Abitazione al 'grezzo'** [categ. A/2] sito in Passarella (Venezia) via Bogoni, n. 1/3, allo stato di libero (non agibile poichè privo di debite dotazioni igienico sanitarie e di opere generali impiantistiche e di finitura), all'interno non sono apparsi ricoverati mobili o altri oggetti/suppellettili/ecc. mentre vi si trovano alcuni materiali edili (assi in legno/cartoni/teli in nylon/ ecc.).

Non risultano (oltre quanto sopra riportato) presso Agenzia delle Entrate - Uffici di San Donà di Piave (alla data del 27.03.2017), ulteriori 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 del dott. Notaio 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 [redacted] di [redacted] e dei soci illimitatamente responsabili [redacted] ed a carico della società

"Tronco snc di Tronco Sergio e Paolo" con sede in San Donà di Piave e dei soci Tronco Sergio, nato a San Donà di Piave (VE) il 16/09/1953 e Tronco Paolo, nato a 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 sul bene immobile ricompreso nel Lotto n. 4 di vendita costituito, ossia sul bene identificato catastalmente dal mappale n. 200 del foglio n. 75 del comune di San Donà di Piave (Ve), subalterno n. 17 (abitazione), è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

<b>FORMALITA'</b>	<b>n.ri REGISTRAZIONE/REP.</b>	<b>SPESA CANCELLAZIONE</b>
<b><i>Iscrizioni:</i></b>		
/	/	0,00
<b><i>Trascrizioni:</i></b>		
- Fallimento	26988/18257 del 11.08.2016	€294,00
<b>Totale spesa di cancellazione formalità</b>		<b>€294,00</b>

(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).

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 insolte 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 il bene immobile in esame ubicato in **San Donà di Piave (Ve)** afferente al **mappale catastale n. 200/sub. n. 17 del foglio n. 75: abitazione (allo stato 'grezzo')**, 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 del bene componente il lotto unico di vendita individuato, considerando lo stesso privo 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 del bene stesso, tenuto conto di debite aggiunte/detrazioni 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: 'residenziale', (area "rurale-località" del comune di San Donà di Piave (cfr. con **Allegato n. 19**).

### 8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita Unico:

Per la stima del bene immobile appreso 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 quello oggetto di analisi. Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, tenuto conto della sua 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 al "GREZZO".

Per il bene immobile 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 detto bene componente il lotto.

**Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale del Lotto di vendita n. 4:**

#### **Stima di tipo sintetico-comparativo:**

ABITAZIONE allo stato 'grezzo', ossia unità immobiliare sita in Comune di San Donà di Piave (Ve), via Bogoni n. 1/3, posta al piano primo, censita presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, al foglio n. 75, mappale n. 200/subb. n. 17 (abitazione).

Eseguite le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni residenziali 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 del bene e del suo stato di conservazione: allo stato 'GREZZO', ma in ordine anche alla **vetustà** del bene (per le strutture e dotazioni in opera), (progetto del 07.12.1987 - variante del 18.09.1989 - non rintracciata certificazione di agibilità - v. **All. n. 15**, con alcune predisposizioni di impianti al grezzo che appaiono di più recente fattura), pari a circa (anni di vetustà 1990÷2017 = **27 anni**, **si ricava congruo coefficiente di vetustà, da applicare, pari a: 0,79.**

Inoltre si assume, quale

Valore venale unitario, per unità immobiliari ad uso residenziale in località del comune di San Donà di Piave (Ve), tenendo conto che l'area di riferimento appare poco appetibile, poichè isolata, in piccola frazione, su strada stretta e di scarso passaggio, e al contempo molto trafficata d'estate nella direttrice verso il mare, si determina:

€/mq 1.100,00 (valore minimo, fonte OMI – Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale 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. 17 che precede) x valore venale unitario =**

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times 0,79 = \text{€}869,00 \text{ valore unitario per vetustà.}$$

A detto valore unitario, si applica ulteriore coefficiente correttivo per posizione periferica, assenza di idonee dotazioni a fini di coibentazione termica dell'immobile; scarsa appetibilità commerciale: 0,70

Da cui si ottiene:

$$\text{€/mq } 869,00 \times 0,70 = \text{€/mq } 608,30 \text{ che si arrotonda in difetto ad €/mq } 600,00$$

da cui si perviene al seguente valore venale del bene immobile in esame:

$$\text{Mq } 260,00 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€}156.000,00$$

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni afferenti al lotto 4 di vendita al netto di qualsivoglia detrazione/correzione, come esposto nella tabella a seguire:

<b>VALORE VENALE BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO</b>	
<b><u>AL NETTO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u></b>	
<b>LOTTO N. 4</b>	
UNITA' IMMOBILIARE: ABITAZIONE al 'grezzo'	
(Comune di San Donà di Piave (Ve) Sezione U, fg. 75, mappale n. 200/sub. n. 17)	
Valore venale quota (1/1 DIRITTO di PROPRIETA') 1000/1000 al netto delle spese	€156.000,00+
<b>a) Valore venale quota</b> al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	<b>€156.000,00#</b>

**8bis - Classamento energetico dell'immobile:**



Identificativo corpo: Abitazione 'al grezzo' (o stato 'rustico')

Ai sensi del DM 22/11/2012 (art. 2, comma b) per l'immobile qui in esame, quale abitazione allo stato 'grezzo' è escluso l'obbligo di certificazione energetica al momento di passaggio di proprietà. Infatti, come recita la norma, ne restano esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi di rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà".

(Nota: resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di successivo completamento dell'opera, di una nuova relazione attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici -ex L. 10/91 e SS.MM.II.-, come in vigore all'atto del successivo inoltro, presso P.A. preposta, di relativa pratica edilizia utile al fine di ottenere licenza a terminare la costruzione l'immobile).

- - - - -

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

<b>VALORE VENALE BENE IMMOBILE APPRESO ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO</b>	
<b><u>AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u></b>	
<b>LOTTO N. 4</b>	
UNITA' IMMOBILIARE: ABITAZIONE al 'grezzo'	
(Comune di San Donà di Piave (Ve) Sezione U, fg. 75, mappale n. 200/sub. n. 17)	
Valore venale quota (1/1 DIRITTO di PROPRIETA') 1000/1000 al netto delle spese	€156.000,00+
Riduzione del 20% per occupazione in atto	€0,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	€555,00-
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (in immobile al 'grezzo')	€7.800,00-
Spese per bonifica e/o rimozione di rifiuti	€0,00
Detrazione spese per la regolarizzazione amministrativa, edilizio - urbanistica dei beni (v. pagg. n. 14 che precede)	€16.000,00-
Abbattimento del valore (riduzione di 2/3) per immobile allo stato 'grezzo' (non finito): (€156.000,00/3) x 2 = €104.000,00	€104.000,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE (non dovuto)	€0,00-
Valore venale quota	€27.645,00≠
<b>Valore venale quota - arrotondata per eccesso al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione</b>	<b>€28.000,00≠</b>

- - - - -

**Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO N. 4 vendita**, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dal bene immobile sito in comune di San Donà di Piave (Ve), località Passarella, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, Catasto Fabbricati, alla Sezione U, foglio n. 75, mappale n. 200/sub. n. 17:

VALORE DI STIMA DI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO	
LOTTO N. 4 DI VENDITA	
- Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ ABITAZIONE AL 'GREZZO' (F), così censito: Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 17, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, sup. catastale mq 259, P.1, rendita €697,22; il tutto ubicato in San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Bogoni n. 1/3	28.000,00€
<b>Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA'</b> (in lettere: euroventottomila/00)	<b>€28.000,00€</b>

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima dei beni immobili appresi al fallimento, costituenti il LOTTO N. 4 DI VENDITA, come sopra descritti, per la quota di 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', è pari a:

**€28.000,00**

(in lettere euroventottomila/00)

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene immobile qui in esame (appartamento 'F') risulta intestato:

per la quota di **1/1 del diritto di superficie** in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED]

Cod. Fiscale/Partita IVA [REDACTED]

per la quota di **1/3 del diritto di superficie** in capo alla società [REDACTED] (socio della

società fallita)

c.f.: [REDACTED]

per la quota di **1/3 del diritto di piena proprietà dell'area** in capo [REDACTED] (socio della

società fallita)

C.F.: [REDACTED]

**Comproprietaria:**

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

[REDACTED] (socio della società fallita) [REDACTED] (socio della società fallita)

$$V_{ds} = V_o$$

ove  $V_d$  è il valore del diritto di superficie e  $V_o$  è il valore del fondo da considerare nello stato in cui si trova al momento della stima (oggi edificato).

Da cui deriva che la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dell'area, in capo al soggetto estraneo alla procedura fallimentare qui in esame, [REDACTED] fatto svilisce a valore commerciale pari ad €0,00, così come la quota di 2/3 complessivamente, del diritto di piena proprietà dell'area, in capo per 1/3 a Tronco Sergio e per 1/3 a [REDACTED].

Da ciò si desume che il valore venale di stima della **quota appresa al fallimento, pari ad 1/1 dell'intero, del diritto di SUPERFICIE perpetuo (e non assoggettato a canone) insieme alla quota di 2/3 complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA, in capo per 1/3 a [REDACTED] (socio della società fallita) e per 1/3 a [REDACTED] (socio della società fallita), viene di fatto ad assumere medesimo valore dell'intero diritto di proprietà del LOTTO N. 1 di vendita individuato, che è dunque pari, come già espresso, a:**

**€28.000,00**

*(in lettere euroventottomila/00)*

Il bene non appare comodamente divisibile.

## 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., PIANTE** 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°, PIANTE** 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 s [REDACTED] (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 tronco Sergio (10.01.17);
- All. n. 4 - Comune di Musile di Piave - Ufficio dello Stato Civile: estratto per riassunto di atto di matri [REDACTED] (11.02.17);
- All. n. 5 - Agenzia delle Entrate - Venezia 2: attribuzione codice fiscale di Tronco Paolo e Sergio (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 (Tronco Paolo, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [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 del bene appreso al fallimento, qui oggetto di stima, dovrà essere assoggettato ad

imposta sul valore aggiunto (IVA).

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto	004 - ABITAZIONE al 'grezzo'
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Abitazione (F):</b> 1/1 dell'intero del DIRITTO DI SUPERFICIE in capo alla società [redacted]; 1/3 dell'intero del DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELL'AREA in capo a [redacted] ergio 1/3 dell'intero del DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELL'AREA in capo a [redacted]
Identificativo catastale	<b>Corpo (F) ABITAZIONE:</b> <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via Bogoni n. 1/3, P.1, foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 17, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale mq 259, rendita €697,22.(*)
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero del diritto di SUPERFICIE e quota di 2/3 dell'intero, complessivamente, del diritto di piena PROPRIETA' DELL'AREA:	<b>€28.000,00<del>≠</del></b> (In lettere: euroventottomila/00) Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

(\*) 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. 32 (trentadue) pagine dattiloscritte e n. 22 documenti allegati, più scrittura di conferimento di incarico, una tavola grafica in Appendice (Tavola n. 4) e documentazione fotografica (4) illustrante i beni di interesse ricompresi nel Lotto n. 4 di vendita individuato, nonchè documenti subalterni: E4 ed M 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 lì, 27/04/2017

L'Esperto alla stima  
**arch. Monica Mason**



*Segue documentazione allegata a corredo.*



DOTT. EMILIO L. BORELLA

ragioniere commercialista  
revisore legale

Gent.ma Sig.ra  
Arch. MONICA MASON  
Via Sestella, 7

@mail: [monicamason@virgilio.it](mailto:monicamason@virgilio.it)

30100 VENEZIA/CHIRIGANGO

Venezia-Mestre, 28 ottobre 2016

**[REDACTED]**  
FA **[REDACTED]** iave  
(VE) V **[REDACTED]** n. 5 (n. 133/2016)

Gent.ma Architetto,  
dovendo procedere alla vendita degli immobili del fallimento in oggetto ex art. 107 – 1° co. l.f., Le conferisco l'incarico di procedere alla relativa stima effettuando gli accertamenti e rispondendo ai quesiti posti usualmente dai Giudici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia.

Il relativo compenso Le sarà liquidato dal Giudice Delegato al fallimento ex art. 25 – 1° co. n. 4 l.f.

Nel caso di Sua accettazione chiederò al Giudice Delegato la liquidazione a Suo favore di un fondo spese di Euro 1.000,00.

Allego alla presente n. 03 certificati catastali.

Mentre rimango in attesa di sentirLa, porgo cordiali saluti.

Il Curatore



Allegati citati

Monica Mason

architetto

Venezia li, 02.11.2016

Trasmissione a mezzo posta elettronica:  
n. 1(una) pagina inviata inclusa la presente

Preg.mo sig.  
**Dott. Emilio BORELLA**  
Via Guglielmo Pepe, n. 2  
30172 VENEZIA - MESTRE (VE)  
e-mail: borella@studioborella.it

**OGGETTO: Consulenza Tecnica per perizia estimativa di beni immobili in**  
**FALLIMENTO TRONCO, avanti il Tribunale Ordinario di Venezia, n. 155/2016 R.G.**

Fallimento: TRONCO s.n.c. di Tronco Paolo e Sergio con sede in San Donà di  
Piave (VE) via Passarella n. 5  
G.E.: Ill.ma D.ssa Gabriella ZANON  
esperta estimatrice: arch. Monica Mason - Chirignago (Ve).

Riferimento: ACCETTAZIONE INCARICO in qualità di esperta estimatrice

Preg.mo dott. Borella,  
con la presente, in riscontro a Sua preg.ta comunicazione, inviati a mezzo posta elettronica del 28 ottobre 2016, ove mi conferisce incarico di procedere con la relativa stima dei beni immobili appresi al Fallimento di cui all'oggetto, **confermo mia ACCETTAZIONE dell'incarico.**

Ringraziando in primis per la fiducia accordatami, rimango a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento/raggiungimento in merito.

Con i più Cordiali Saluti

arch. Monica Mason



**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. 4:**

- **Tavola grafica 4**: illustrante lo **stato di fatto** attuale del bene ABITAZIONE ('F' - sub. 17 P.1°) PIANTA in scala 1:100;
- **Documentazione fotografica 4 a colori**: illustrativa del bene appreso al fallimento ricompreso nel Lotto n. 4 di vendita (bene 'F').

(segue):

STATO DI FATTO

IMMOBILE SITO IN PASSARELLA DI SAN DONA' DI PIAVE - VENEZIA via Bogoni n. 1/3

INDIVIDUAZIONE CATASTALE : CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE (VE) - FOGLIO n. 75 - MAPP. n. 200 - sub. n.17 (APPARTAMENTO al P.1°)

PIANTA APPARTAMENTO P.1° - scala 1:100

Tav. 4

IMMOBILI:  
APPARTAMENTO  
(per la quota dell'intero - 1/1)

UBICAZIONE:  
PASSARELLA DI  
SAN DONA' DI PIAVE (VE)  
via Bogoni, n. 1/3  
Piano 1°

PROPRIETA':  
**FALLIMENTO TRONCO s.n.c.  
DI TRONCO SERGIO E PAOLO**  
quota diritto di superficie: 1/1  
**TRONCO SERGIO E PAOLO:**  
quota diritto proprietà dell'area: 2/3

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

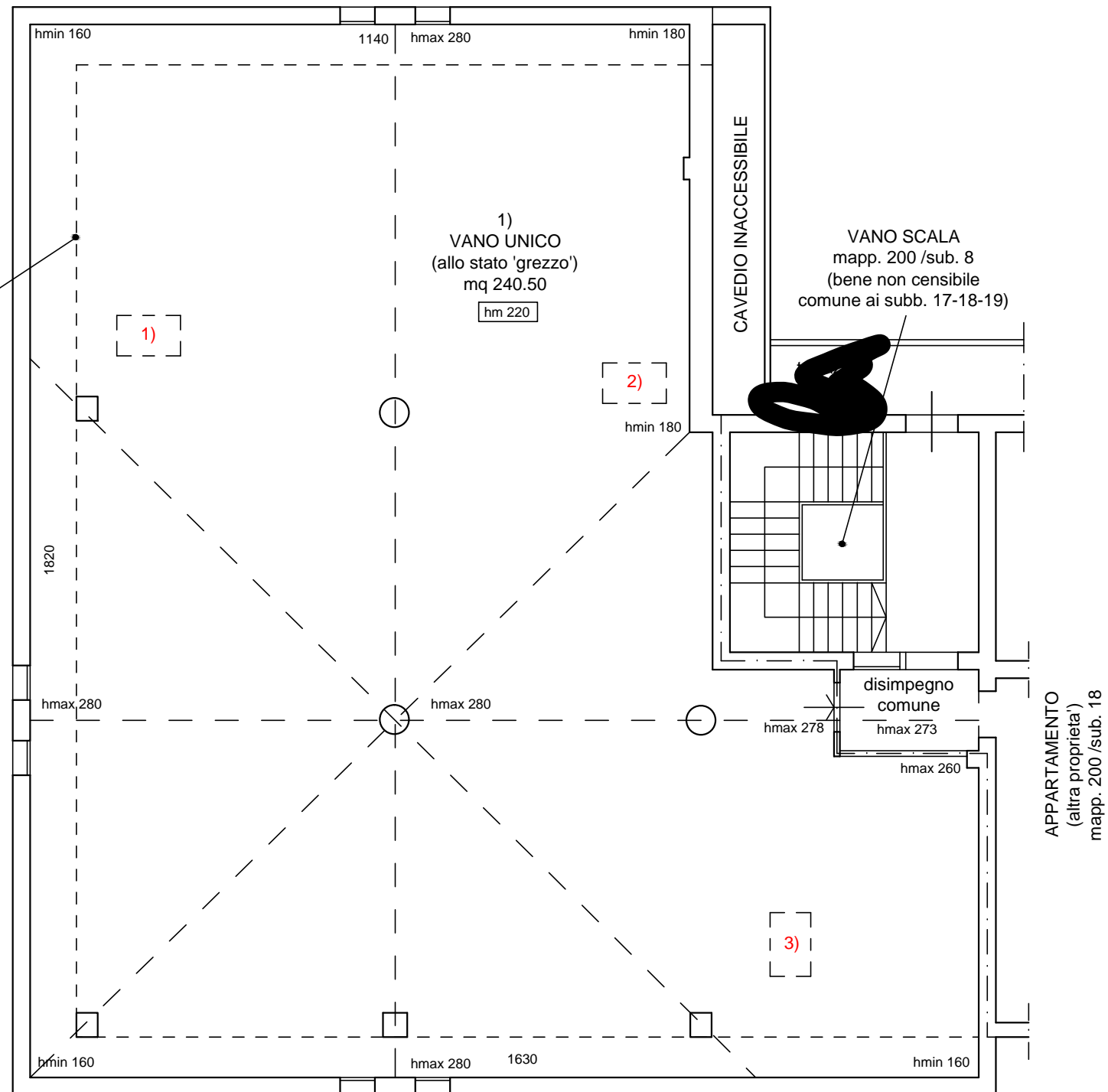
ORIENTAMENTO:



LOTTO N. 4: APPARTAMENTO P.1°

APPARTAMENTO ('F') PIANTE PIANO PRIMO - SCALA 1:100  
mappale 200/sub. 17

SEDIME IMMOBILE DEL PIANO SOTTOSTANTE



LEGENDA



PREDISPOSIZIONE DI LUCERNARI IN COPERTURA  
(attualmente occlusi)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ORIGINALE n. 4**  
**LOTTO n. 4 di VENDITA**

<b>IMMOBILI:</b>	<b>ABITAZIONE (F):</b> Dati Catastali: Comune di San Donà di Piave (Ve), C.F.: sez. U., fg. 75, mapp. 200/sub. 17, categ. A/2;
<b>UBICAZIONE:</b>	San Donà di Piave (VE) località Passarella, via Bogoni n.1/3 - (P.1°)
<b>OGGETTO:</b>	Permesso di costruire edilizio n. 105/2016 RG Tribunale Ordinario di Venezia
<b>DATE RILIEVI FOTOGRAFICI:</b>	22-23/02/17

**ABITAZIONE (F)**

**Riprese esterne**



**Foto n. 1 – vista fronte nord (abitazione al P.1°)**





**Foto n. 2** – appartamento al P.1°

**Riprese interne**



**Foto n. 3** - pianerottolo comune e vista verso l'interno dell'appartamento



**Foto n. 4** - vano unico interno



**Foto n. 5 - vano unico**



**Foto n. 6 - vano unico**



**Foto n. 7 - vano unico**





**Foto n. 8 - vano unico**



**Foto n. 9 - vano unico**

-----

### **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)



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. 4 DI VENDITA INDIVIDUATO**

Subalterni E4, M

(in files Pdf su CD-rom)

(CD-rom segue):