

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI Banca MPS Spa**

contro: [REDACTED]  
in persona del legale rappresentante pro tempore  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **539/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2019 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

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

**lotto 1**  
**TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**RESIDENZIALE/TERZIARIO DIFFUSO - PIANO NORMA N.92**

**lotto 2**  
**TERRENO DESTINATO A VIABILITA' PUBBLICA**

**lotto 3**  
**TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO - PIANO NORMA N.25**

**lotto 4**  
**TERRENO IN ZONA PRODUTTIVA D2 CON SOPRASTANTI RUDERI**

**Esperto alla stima:** Arch. Chiara Scapin  
**Codice fiscale:** SCPCHR64S53F904B  
**Studio in:** VIA MONTE SANTO 9/A  
30036 SANTA MARIA DI SALA  
**Telefono:** 041487122  
**Email:** scapin@desarchi.it  
**Pec:** chiara.scapin@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Jutificio - via Tasso - SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta - SAN DONA' DI PIAVE (VE) - 30027

**Descrizione generica:**

Il compendio di cui alla presente procedura comprende aree a destinazione residenziale/terziaria e industriale/commerciale compresi tra via Jutificio e via Tasso in località Mussetta a San Donà di Piave. Tutti i beni sono oggetto di contratto d'affitto ultranovennale stipulato precedentemente al pignoramento.



**Identificativo Lotto: 1**

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE/TERZIARIO DIFFUSO - PIANO NORMA N.92  
(foglio 30 mappali 127 456 458)

**Corpo**

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (piano attuativo approvato non rilasciato); oggetto di contratto di locazione ultranovennale  
frazione: SAN DONÀ DI PIAVE loc. MUSSETTA, via Jutificio / via Tasso



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]  
 Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Gravami e Oneri**

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa—  
 contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017  
 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED] A rogito di VIANELLO ANGELO SERGIO in  
 data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/12/2015 ai nn.  
 36980/25474;

- **IPOTECA LEGALE** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.;

Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;

Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175;

Note:

L'ipoteca riguarda oltre ai presenti mappali di cui al Lotto 1 anche i mappali 15, 50, 230, 232, 246, 247,  
 457,459, 105, 25, 262, 28

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 21600000,00; Importo capitale: € 10800000,00;

A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 05/02/2010 ai nn. 67150/29969;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/02/2010 ai nn. 4419/909;

Note:

la presente ipoteca interessa oltre i mappali di cui al Lotto 1 anche i mappali 50, 262, 105, 25, 15, 22, 230,  
 232, 246, 247, 21 e mappali derivati

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
 cui si trova: **€ 1.198.585,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 960.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.198.585,00**

**Identificativo Lotto: 2**

TERRENO DESTINATO A VIABILITA' PUBBLICA  
 (foglio 30 mappali 28)

**Corpo**

**SEDE STRADALE:** frazione: SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta, via Jutificio



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Gravami e Oneri**

- **Pignoramento** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa—  
 contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

A rogito di VIANELLO ANGELO SERGIO in data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/12/2015 ai nn. 36980/25474;

- **IPOTECA LEGALE** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;

Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175;

Note:

l'ipoteca interessa oltre i presenti anche i mappali 15, 50, 230, 232, 246, 247, 456, 457, 458, 459, 105, 25, 262, 127

- **SENTENZA DI FALLIMENTO** a favore di massa creditori fallimento [REDACTED]

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/09/2002 ai nn.

30278/20342; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE PER RESTRIZIONE BENI DEL 21.9.2006 A ROGITO TRIBUNALE DI VENEZIA REP. 520 REGISTRATO A VENEZIA R.G. 39545 R.P. 7259 DEL 17.11.2009 .

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€-1.579,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€0,00**

**Identificativo Lotto: 3**

LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO - PIANO NORMA 25

(foglio 30 mappali 15 50 230 232 246 247 457 459)

**Corpo**

**LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE/COMMERCIALE - PIANO NORMA**

**N.25:** frazione: SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta, via Jutificio/via Tasso

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: [REDACTED]



**Gravami e Oneri**

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa—

contro [REDACTED];

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

A rogito di VIANELLO ANGELO SERGIO in data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/12/2015 ai nn. 36980/25474;

- **IPOTECA LEGALE** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;

Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175

Note:

l'ipoteca interessa anche i mappali 456, 458, 105, 25, 262, 28, 127

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 21600000,00; Importo capitale: € 10800000,00;

A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 05/02/2010 ai nn. 67150/29969;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/02/2010 ai nn. 4419/909

Note:

l'ipoteca interessa anche i mappali 262, 105, 25, 22, 127, 21

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €1.588.000,00

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €1.270.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €1.588.000,00

**Identificativo Lotto 4**

AREA IN ZONA INDUSTRIALE/COMMERCIALE D2 CON SOPRASTANTI RUDERI

(foglio 30 mappali 25 105 262)

**Corpo**

**AREA IN ZONA INDUSTRIALE/COMMERCIALE D2 CON RUDERI SOPRASTANTI:** frazione: SAN DONÀ DI  
PIAVE - loc. Mussetta, via Jutificio

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Gravami e Oneri**

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa--;

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017



iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

A rogito di VIANELLO ANGELO SERGIO in data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/12/2015 ai nn. 36980/25474;

- **IPOTECA LEGALE** annotata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;

Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175;

Note:

l'ipoteca interessa oltre i presenti anche i mappali 230, 232, 246, 247, 456, 457, 458, 459, 105, 28, 127

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 21600000,00; Importo capitale: € 10800000,00;

A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 05/02/2010 ai nn. 67150/29969;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/02/2010 ai nn. 4419/909;

Note:

l'ipoteca interessa oltre i presenti anche i mappali 50, 105, 15, 22, 230, 232, 246, 247, 127,

---

**Valore lotto:**

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

**€900.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

**€720.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€900.000,00**

---



## Sommario

---

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

Riassunto perizia	pg.	2
sommario	pg.	7
Quesiti	pg.	9
<b>LOTTO1</b>		
Risposta al primo punto del quesito	pg.	11
Risposta al secondo punto del quesito	pg.	11
Risposta al terzo punto del quesito	pg.	11
Risposta al quarto punto del quesito	pg.	12
Risposta al quinto punto del quesito	pg.	14
Risposta al sesto punto del quesito	pg.	15
Risposta al settimo punto del quesito	pg.	17
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg.	17
Risposta al nono punto del quesito	pg.	18
Risposta al decimo punto del quesito	pg.	19
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg.	19
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg.	19
<b>LOTTO2</b>		
Risposta al primo punto del quesito	pg.	21
Risposta al secondo punto del quesito	pg.	21
Risposta al terzo punto del quesito	pg.	21
Risposta al quarto punto del quesito	pg.	22
Risposta al quinto punto del quesito	pg.	24
Risposta al sesto punto del quesito	pg.	24
Risposta al settimo punto del quesito	pg.	25
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg.	26
Risposta al nono punto del quesito	pg.	27
Risposta al decimo punto del quesito	pg.	27
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg.	27
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg.	27
<b>LOTTO3</b>		
Risposta al primo punto del quesito	pg.	29
Risposta al secondo punto del quesito	pg.	29
Risposta al terzo punto del quesito	pg.	29
Risposta al quarto punto del quesito	pg.	31
Risposta al quinto punto del quesito	pg.	33
Risposta al sesto punto del quesito	pg.	34
Risposta al settimo punto del quesito	pg.	35
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg.	35
Risposta al nono punto del quesito	pg.	37
Risposta al decimo punto del quesito	pg.	37
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg.	37
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg.	37



**LOTTO4**

Risposta al primo punto del quesito	pg.	39
Risposta al secondo punto del quesito	pg.	39
Risposta al terzo punto del quesito	pg.	39
Risposta al quarto punto del quesito	pg.	42
Risposta al quinto punto del quesito	pg.	44
Risposta al sesto punto del quesito	pg.	45
Risposta al settimo punto del quesito	pg.	46
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg.	46
Risposta al nono punto del quesito	pg.	47
Risposta al decimo punto del quesito	pg.	48
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg.	48
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg.	48
Allegati	pg.	50



## Quesiti

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

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



dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **San Dona' Di Piave (VE)**  
Località/Frazione **SAN DONÀ DI PIAVE loc. Musetta**  
via Jutificio - via Tasso

**Lotto 1**

**TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
RESIDENZIALE/TERZIARIO DIFFUSO - PIANO NORMA n.92**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

Esecutato:



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di terreno edificabile sito in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 458 456 e 127 del foglio 30 di complessivi mq. 30833, attualmente soggetto a Piano Urbanistico Attuativo individuato come Piano Norma n. 92 (approvato non convenzionato), posto tra via Noventa e Via Torquato Tasso con destinazione RESIDENZIALE e TERZIARIO DIFFUSO.

Nel compendio è ricompreso anche il mappale 127, Ente Urbano, su cui insiste un vecchio fabbricato destinato a magazzino agricolo in forte stato di degrado ed abbandono, previsto, nel suddetto Piano Attuativo, in demolizione.

L'area si trova a ridosso dell'area industriale/commerciale di via Noventa al limitare ovest del territorio comunale. Il piano attuativo, così come redatto, prevede la realizzazione di 15 lotti residenziali e 3 lotti a destinazione mista residenziale/terziario per una superficie fondiaria di 19262 mq, sviluppante una s.n.p. di mq. 12,000 e di due interventi esterni al perimetro, posti su terreni nel limitrofo comune di Noventa, ma funzionali al piano stesso: la realizzazione di una nuova rotatoria e di un nuovo incrocio tra via Tasso e la viabilità di lottizzazione.

Il compendio è oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale, mista produttiva terziaria a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:**

ingresso autostradale A4 Venezia/Milano/Trieste – qualità.sufficienti

scuole primarie e secondarie - qualità.sufficienti



**Servizi offerti dalla zona: /**

**Caratteristiche zone limitrofe:** adiacente a zone produttive e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** SAN DONA' DI PIAVE .

**Attrazioni paesaggistiche:** AREE BALNEARI JESOLO - ERACLEA.

**Attrazioni storiche: /**

**Principali collegamenti pubblici:**

collegamenti autobus verso zone balneari Jesolo/Eraclea – vicinanze

stazione ferroviaria per treni verso Venezia/Trieste – 1,2 km

**Identificativo corpo:**

TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato).

sito in frazione: SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta, via Jutificio - via Tasso

**Quota e tipologia del diritto**



**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

[REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 458, qualità SEMINATIVO , classe 3, superficie catastale 15813, reddito dominicale: € 113,68, reddito agrario: € 89,93

Ulteriori informazioni: ORIGINATO DA FRAZIONAMENTO DEL 4/5/2011 N. VE 0111834 PRESENTATO IL 2/5/2011 ( N. 111834/20111)

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 456, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 14620, reddito dominicale: € 105,10, reddito agrario: € 83,06

Ulteriori informazioni: ORIGINATO DA FRAZIONAMENTO DEL 4/5/2011 N. VE 0111834 PRESENTATO IL 2/5/2011 ( N. 111834/20111)

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED], foglio 30, particella 127, indirizzo VIA MUSSETTA DI SOPRA, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria C/2, classe 2, consistenza 20, superficie 65, rendita € 13,43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:

la particella 127 del catasto fabbricati insiste sull'ente urbano individuato dalla particella 127 del catasto terreni , detta particella catastale risulta essere intestata nella visura storica al Demanio dello Stato

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state riscontrate presso l'U.T. pratiche edilizie relative all'immobile posto sul mappale 127



previsto in demolizione

**4.1.1 Conformità edilizia:** Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
NON SONO STATI RILEVATI PRESSO L'U.T. DOCUMENTI EDILIZI RELATIVI L'ATTUALE SITUAZIONE DEL  
LOTTO - L'EDIFICIO, PROBABILMENTE ANTE 67, E' COMUNQUE GIA' PREVISTO IN DEMOLIZIONE NEL  
P.N. 92

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	P.A.T. approvato con conferenza di servizi del 3.5.2013 -ratificato con delibera G.P. 51 del 3.5.2013 B.U.R. 42/2013 - P.A.T. e P.I. approvato con D.G.R.V. n. 3682/05 e 261/07
<b>Zona omogenea:</b>	ZONA C2 - VIABILITA'- parzialmente in area AREA Sc aree aprco, gioco e sport catalogate n.82 "Verde attrezzato di quartiere" - PIANO NORMA 92 approvato con D.C.C. 110 del 13.12.2010
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	N.T.O. ALLEGATA AL PIANO DEGLI INTERVENTI P1 - P.A.I. SILE E PIANURA TRA PIAVE E LIVENZA N.T.A. ALLEGATE AL PIANO STRALCIO D.C.R. 48/2007
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	convenzione urbanistica derivante da Piano Attuativo
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	da convenzionare
<b>Obblighi derivanti:</b>	derivanti da piano attuativo "Piano Norma 92"
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Se si, di che tipo?</b>	/
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	come da Piano Norma 92

**Note sulla conformità:** Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: di cui al punto TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato)**



Trattasi di terreno edificabile in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 458 456 e 127 del foglio 30 di complessivi mq. 30833, attualmente soggetto a Piano Urbanistico Attuativo individuato come Piano Norma n. 92 (approvato non convenzionato), posto tra via Noventa e Via Torquato Tasso con destinazione RESIDENZIALE e TERZIARIO DIFFUSO. Nel compendio è ricompreso anche il mappale 127, Ente Urbano, su cui insiste un vecchio fabbricato, di cui non è stata rilevata documentazione presso l'U.T. , probabilmente ante 1967, destinato a magazzino agricolo in forte stato di degrado ed abbandono, previsto, nel suddetto Piano Attuativo, in demolizione. L'area si trova a ridosso dell'area industriale di via Noventa al limitare ovest del territorio comunale. Il piano attuativo, così come redatto, prevede la realizzazione di 15 lotti residenziali e 3 lotti a destinazione mista residenziale/terziario per una superficie fondiaria di 19262 mq , sviluppante una s.n.p. di mq. 12,000 e di due interventi esterni al perimetro, posti su terreni nel limitrofo comune di Noventa, ma funzionali al piano stesso: la realizzazione di una nuova rotatoria e di un nuovo incrocio tra via Tasso e la viabilità di lottizzazione ( vedi relazione di P.N.).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **30.833,00**  
il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana  
Stato di manutenzione generale: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di terreno edificabile in comune di San Donà di Piave di complessivi mq.30833, attualmente soggetto a Piano Urbanistico Attuativo individuato come Piano Norma n. 92, posto tra via Noventa e Via Torquato Tasso con destinazione RESIDENZIALE e TERZIARIO DIFFUSO. Il Piano Attuativo come approvato si suddivide in 15 lotti residenziali e 3 lotti a destinazione mista residenziale/terziario per una superficie fondiaria complessiva di 19262 mq , sviluppante una s.n.p. di mq. 12,000. Il Piano prevede anche due interventi esterni al perimetro, posti su terreni nel limitrofo comune di Noventa, ma funzionali al piano stesso: la realizzazione di una nuova rotatoria e di un nuovo incrocio tra via Tasso e la viabilità di lottizzazione. il compendio viene valutato con Piano Norma approvato ma non rilasciato e non convenzionato.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AREA EDIFICABILE soggetta a Piano Attuativo	sup reale netta	0	30.833,00	1,00	30.833,00	€ 36,00
			<b>30.833,00</b>		<b>30.833,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

per mapp. 127 DEMANIO DELLO STATO proprietario/i ante ventennio al **28/12/2000** .

per mapp. 458 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **21/12/2005** . In forza di ATTO DI DIVISIONE E ASSEGNAZIONE IN ESCLUSIVA - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 23/09/1988, ai nn. 26811; trascritto a VENEZIA , in



data 11/10/1977, ai nn. 14534/11791.

per mapp. 456 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) [REDACTED] dal 26/04/1995 al 18/10/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 26/04/1995, ai nn. 79887; trascritto a VENEZIA, in data 11/05/1995, ai nn. 9936/6881.

per mapp. 456 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) [REDACTED] dal 18/10/1999 al 17/05/2000 . In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - a rogito di ANNA PELLEGRINO, in data 18/10/1999, ai nn. 8538; trascritto a VENEZIA, in data 30/12/1999, ai nn. 39296/24388.

per mapp.456 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) [REDACTED] dal 17/05/2000 al 06/06/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 17/05/2000, ai nn. 97307; trascritto a VENEZIA, in data 01/06/2000, ai nn. 16961/11378.

per mapp. 127 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/06/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di UFFICIO DEL TERRITORIO, in data 19/11/2001, ai nn. 81; registrato a VENEZIA, in data , ai nn. 24910.1/2001.

per mapp.458 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) COGEST. S.R.L. per 250/1000 [REDACTED] per 125/1000 [REDACTED] per 250/1000 [REDACTED] per 125/1000 [REDACTED] per 250/1000 dal 21/12/2005 al 11/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DORIA ROBERTO, in data 21/12/2005, ai nn. 390274/27752; trascritto a VENEZIA , in data 13/01/2006, ai nn. 18941/1226.

per mapp.le 458 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) [REDACTED] dal 11/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO , in data 11/12/2006, ai nn. 60640/24702; trascritto a VENEZIA, in data 14/12/2006, ai nn. 54020/30675.

per mapp.456 e 127 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) [REDACTED] dal 06/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI FUSIONE SOCIETARIA - a rogito di ANNA BIANCHINI, in data 06/06/2007, ai nn. 24421/6616; trascritto a VENEZIA, in data 12/06/2007, ai nn. 24458/14093.

#### Identificativo corpo:

**TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato)**

sito in San Dona' Di Piave (VE), via Jutificio - via Tasso

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione ultrannovenale stipulato in data 17/12/1015 per l'importo di euro 7.000,00 con cadenza semestrale

Registrato a SAN DONA' DI PIAVE il 24/12/2015 ai nn.IT 3324 0

Trascritto a VENEZIA il 24/12/2015 ai nn.36980/25474

Tipologia contratto: CONTRATTO ULTRANOVENALE , scadenza 16/12/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/06/2027

Data di rilascio: 16/12/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

### Risposta al sesto punto del quesito



## Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa—  
contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]; A rogito di VIANELLO  
ANGELO SERGIO in data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704 iscritto/trascritto a VENEZIA in  
data 24/12/2015 ai nn. 36980/25474;

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.2.1 Iscrizioni:**

- **IPOTECA LEGALE** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.;

Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;

Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92 ;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175 ;

Note:

l'ipoteca riguarda oltre ai presenti mappali di cui al Lotto 1 anche i mappali 15, 50, 230,  
232, 246, 247, 457,459, 105, 25, 262, 28

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 21600000,00; Importo capitale: € 10800000,00 ;

A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 05/02/2010 ai nn. 67150/29969;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/02/2010 ai nn. 4419/900 ;

Note:

la presente ipoteca interessa oltre i mappali di cui al Lotto 1 anche i mappali 50, 262, 105,  
25, 15, 22, 230, 232, 246, 247, 21 e mappali derivati

**6.2.2 Pignoramenti:**

Vedi 6.1.1

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Vedi 6.1.1.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Vedi 6.1.1.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

l'immobile non è costituito in condominio

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Al fine della determinazione del valore di stima dell'immobile, nella presente relazione si adatterà un procedimento diretto utilizzando valori desunti da fonti d'informazione ufficiali elaborati con coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili comparandoli con valori di unità aventi analoga tipologia e collocate nella stessa zona secondo il metodo sintetico comparativo. Le fonti primarie d'informazione assunte per la stima sono desunte dalle valutazioni delle primarie agenzie immobiliari della zona e degli operatori del settore, dai valori di scambio mediante indagini dirette e riferiti a recenti compravendite, nonché dall'analisi del grado di urbanizzazione, ubicazione, sistema del tessuto urbanistico, sistema viario, andamento generale del settore economico edilizio, destinazione, mercato immobiliare.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
Uffici del registro di VENEZIA;  
Ufficio tecnico di SAN DONA' DI PIAVE;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE .

**8.3.3 Valutazione corpi:**

**TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato).**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo arr. € 1.200.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA EDIFICABILE	30.833,00	€ 40,00	€ 1.233.320,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 1.200.000,00
Valore corpo	€ 1.200.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.200.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.200.000,00



Valore di stima € 1.200.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato)	30.833,00 mq.	€ 1.200.000,00	€ 1.200.000,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Costi di cancellazione oneri e formalità\*\*:****TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato)**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Locazione ultranovennale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.086,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione\*\*: € 1.415,00

\*\* i costi di cancellazione dovranno essere calcolati sull'importo di assegnazione e quindi l'effettiva somma dovuta sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.198.585,00

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

**Identificativo corpo:** TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
TERRENO EDIFICABILE	€ 1.198.585,00



**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- All. 1 nomina
- All. 2 verbale di giuramento
- All. 3 visura camerale
- All. 4 visure catastali
- All. 5 estratto mappa
- All. 6 certificato di destinazione urbanistica
- All. 7 estratto Piano Norma 92
- All. 8 estratto P.I. e dati di progetto
- all. 9 visure ipotecarie ed elenco formalità
- All.10 contratto di locazione
- All. 11 documentazione fotografica dell'immobile

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita:

la vendita è soggetta ad IVA

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO residenziale/terziario diffuso - Piano Norma n.92
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato): 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con piano attuativo approvato non rilasciato): <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED], sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 458, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 15813, reddito dominicale: € 113,68, reddito agrario: € 89,93  <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 456, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 14620, reddito dominicale: € 105,10, reddito agrario: € 83,06  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 30, particella 127, indirizzo VIA MUSSETTA DI SOPRA, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria C/2, classe 2, consistenza 20, superficie 65, rendita € 13,43
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>1.198.585,00€</b> Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": <b>960.000,00€</b>





**Lotto: 3**  
**LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO DECADUTO-**  
**PIANO NORMA 25**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

Esecutato/i:

Codice fiscale

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di terreno in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 15, 50, 230, 232, 246, 247, 457, 459, del foglio 30 di complessivi mq. 56735 mq. che si sviluppa tra via Jutificio e via Tasso, accessibile da via Noventa.

Attualmente l'area ricade parzialmente in zona urbanistica "D2", area per viabilità, aree a parco gioco e sport catalogate al n. 82, verde attrezzato di quartiere e in fascia area di rispetto stradale. L'area ricade inoltre all'interno del Piano Piano Norma individuato col n. 25 decaduto. Priva di piano urbanistico l'area risulta attualmente in regime di salvaguardia data l'adozione della variante al piano degli interventi con D.C.C. 76 del 29.11.2018.

Il compendio è oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale, mista produttiva terziaria a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:**

ingresso autostradale A4 Venezia/Milano/Trieste – qualità.sufficienti

scuole primarie e secondarie - qualità.sufficienti

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** adiacente a zone produttive e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** SAN DONA' DI PIAVE .

**Attrazioni paesaggistiche:** AREE BALNEARI JESOLO - ERACLEA.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:**

collegamenti autobus verso zone balneari Jesolo/Eraclea – vicinanze

stazione ferroviaria per treni verso Venezia/Trieste – 1,2 km



**Identificativo corpo:** LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE /COMMERCIALE - PIANO NORMA n.25.

sito in frazione: SAN DONÀ DI PIAVE - loc. Mussetta, via Jutificio - via Tasso

Il terreno ricade all'interno del Piano Norma n.25 già oggetto di decadimento a seguito della decorrenza del periodo di cinque anni alla data di entrata in vigore del piano degli interventi e riconfermato con Variante al Piano degli Interventi adottato con D.C.C. 76 del 29.11.2018 "ridisciplina urbanistica delle aree di espansione/ trasformazione di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. 11/04 oggetto di decadimento a seguito della decorrenza del periodo di cinque anni dalla data di entrata in vigore del piano degli interventi". Attualmente si applicano pertanto le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 L.R.11/04. Il compendio è interessato da contratto d'affitto ultranovennale

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà -Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 15, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 12540, reddito dominicale: € 90,15, reddito agrario: € 71,24

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 50, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 1,25

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 230, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 3,59, reddito agrario: € 2,84

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 232, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 140, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,04

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

, sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 246, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 921, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,24

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 247, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 3707, reddito dominicale: € 26,65, reddito agrario: € 21,06

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 457, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 17560, reddito dominicale: € 126,24, reddito agrario: € 99,76



**Identificato al catasto Terreni :**

**Intestazione:** [REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 459, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 24477, reddito dominicale: € 175,97, reddito agrario: € 139,05

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:** non sono state riscontrate presso l'U.T. pratiche edilizie relative alla situazione attuale del lotto

**4.1.1 Conformità edilizia:** Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia  
Note sulla conformità edilizia: Sull'immobile non insistono costruzioni

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	P.A.T. approvato con conferenza di servizi del 3.5.2013 -ratificato con delibera G.P. 51 del 3.5.2013 B.U.R. 42/2013 - P.A.T. e P.I. approvato con D.G.R.V. n. 3682/05 e 261/07
<b>Zona omogenea:</b>	D2 - VIABILITA' - parzialmente in area Area Sc aree a parco, gioco e sport catalogate al n. 82 - Fascia di rispetto stradale .
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	N.T.O. ALLEGATA AL PIANO DEGLI INTERVENTI P1 - P.A.I. SILE E PIANURA TRA PIAVE E LIVENZA N.T.A. ALLEGATE AL PIANO STRALCIO D.C.R. 48/2007 P2 - P.A.I. ISONZO, TAGLIAMENTO, PIAVE E BRENDA BACCHIGLIONE N.T.A. PIANO STRALCIO DELIBERA COMITATO ISTITUZIONALE AUTORITA' DI BACINO n. 3 del 9/11/2012
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano Governo del Territorio:
<b>In forza della delibera:</b>	D.C.C. n. 76 del 29/11/2018
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se sì, di che tipo?</b>	CONVENZIONE URBANISTICA A REGOLAZIONE E CESSIONE DI STANDARDS
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	/
<b>Obblighi derivanti:</b>	/



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	DA PIANO NORMA
Rapporto di copertura:	50% I.F.
Altezza massima ammessa:	7.50 ML.

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: di cui al punto LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE/COMMERCIALE - PIANO NORMA n.25**

Trattasi di terreno in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 15 50 230 232 246 247 457 459 del foglio 30 di complessivi mq. 56735 mq. che si sviluppa tra via Jutificio e via Tasso, accessibile da via Noventa. Attualmente l'area ricade parzialmente in zona urbanistica "D2", area per viabilità, aree a parco gioco e sport catalogate al n. 82, verde attrezzato di quartiere e in fascia area di rispetto stradale. L'area ricade all'interno del Piano Piano Norma individuato col n. 25 decaduto. Il fondo è oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] piena proprietà  
Cod. Fiscale [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **56.735,00**  
il terreno risulta di forma REGOLARE ed orografia PIANA  
Sistemazioni agrarie COLTIVATA A SEMINATIVO  
Sistemi irrigui presenti NESSUNO

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di terreno in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 15, 50, 230, 232, 246, 247, 457, 459, del foglio 30 di complessivi mq. 56735 mq. che si sviluppa tra via Jutificio e via Tasso, accessibile da via Noventa. Attualmente l'area ricade parzialmente in zona urbanistica "D2", area per viabilità, aree a parco gioco e sporte catalogate al n. 82, verde attrezzato di quartiere e in fascia area di rispetto stradale. L'area ricade all'interno del Piano Piano Norma individuato col n. 25 decaduto. Priva di piano urbanistico l'area fino a nuova disciplina urbanistica dovrà essere considerata alla stregua di area agricola. Il compendio è oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



TERRENO IN AREA D2	sup reale netta	0	56.735,00	1,00	56.735,00	€ 28,00
			<b>56.735,00</b>		<b>56.735,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

per part.50 [redacted] dal 23/09/1977 al 08/05/2007 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 23/09/1977, ai nn. 26811; trascritto a VENEZIA , in data 11/10/1977, ai nn. 14534/11791.

per mapp. 230 [redacted] 19-05-1988/26-05-1988 REP. 56354 e 56405 dal 19/04/1988 al 18/10/1999 . In forza di ATTO DI PERMUTA - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 19/04/1988, ai nn. 56131; trascritto a VENEZIA , in data 21/06/1988, ai nn. 13176/9321.

per mapp. 15 [redacted] dal 26/04/1995 al 18/10/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 26/04/1995, ai nn. 79887; trascritto a VENEZIA , in data 11/05/1995, ai nn. 9936/6881.

per mapp. 246 e 247 [redacted] dal 08/07/1996 al 18/10/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 08/07/1996, ai nn. 83119; trascritto a VENEZIA , in data 18/07/1996, ai nn. 17087/11867.

per mapp. 15 230 232 246 247 [redacted] dal 18/10/1999 al 17/05/2000 . In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - a rogito di ANNA PELLEGRINO, in data 18/10/1999, ai nn. 8538; trascritto a VENEZIA, in data 30/12/1999, ai nn. 39296/24388.

per mapp. 15 230 232 246 247 [redacted] dal 17/05/2000 al 06/06/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ANTONIO BIANCHINI, in data 17/05/2000, ai nn. 97307; trascritto a VENEZIA, in data 01/06/2000, ai nn. 16961/11378.

per mapp.459 (nella variazione sono stati soppressi i mappali 22-21) [redacted] per 250/1000 [redacted] per 125/1000 [redacted] per 250/1000 [redacted] per 125/1000 [redacted] per 250/1000 dal 21/12/2005 al 11/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ROBERTO DORIA, in data 21/12/2005, ai nn. 390274/27752; trascritto a VENEZIA, in data 13/01/2006, ai nn. 1894/1226.

per mapp.459 [redacted] dal 11/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO , in data 11/12/2006, ai nn. 60640/24702; trascritto a VENEZIA , in data 14/12/2006, ai nn. 54020/30675.

per mapp.50 [redacted] al 08/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO AUTENTICATO - a rogito di ROBERTO DORIA, in data 08/05/2007, ai nn. 399809/32127; trascritto a VENEZIA, in data 29/05/2007, ai nn. 22382/12839.

per mapp. 15 230 232 246 247 [redacted] dal 06/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di



ATTO DI FUSIONE SOCIETARIA - a rogito di ANNA BIANCHINI, in data 06/06/2007, ai nn. 24421/6616; trascritto a VENEZIA, in data 12/06/2007, ai nn. 24458/14093.

**Identificativo corpo:**

**LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE /COMMERCIALE**

**PIANO NORMA n.25**

sito in San Dona' Di Piave (VE), via Jutificio - via Tasso **Occupato da** [REDACTED]

con contratto di locazione stipulato in data 17/12/2015

per l'importo di euro 7.000,00 con cadenza semestrale

Registrato a SAN DONA' DI PIAVE il 24/12/2015 ai nn.IT 3324 0

Trascritto a VENEZIA il 24/12/2015 ai nn.36980/25474

Tipologia contratto: ULTRANOVENNALE, scadenza 16/12/2027

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**

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

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa—

contro [REDACTED]

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

A rogito di VIANELLO ANGELO SERGIO in data 17/12/2015 ai nn. 16981/11704

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/12/2015 ai nn. 36980/25474;

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

- **IPOTECA LEGALE** attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;

Importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92 ;

A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 21600000,00; Importo capitale: € 10800000,00 ;

A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 05/02/2010 ai nn. 67150/29969;



Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/02/2010 ai nn. 4419/909

**6.2.2 Pignoramenti:**

Vedi 6.1.1

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Vedi 6.1.1

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Vedi 6.1.1

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**Spese di gestione condominiale:**

l'immobile non è costituito in condominio

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Al fine della determinazione del valore di stima dell'immobile, nella presente relazione si adotterà un procedimento diretto utilizzando valori desunti da fonti d'informazione ufficiali elaborati con coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili comparandoli con valori di unità aventi analoga tipologia e collocate nella stessa zona secondo il metodo sintetico comparativo.

Le fonti primarie d'informazione assunte per la stima sono desunte dalle valutazioni delle primarie agenzie immobiliari della zona e degli operatori del settore, dai valori di scambio mediante indagini dirette e riferiti a recenti compravendite, nonché dall'analisi del grado di urbanizzazione, ubicazione, sistema del tessuto urbanistico, sistema viario, andamento generale del settore economico edilizio, destinazione

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
Uffici del registro di VENEZIA - DIST. SAN DONA' DI PIAVE;  
Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SAN DONA' DI PIAVE.

**8.3.3 Valutazione corpi:**

**LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE /COMMERCIALE - piano norma n.25.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

arr. € 1.590.000,00



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO IN AREA D2	56.735,00	€ 28,00	€ 1.588.580,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.590.000,00
Valore corpo			€ 1.590.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.590.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.590.000,00
Valore di stima			€ 1.590.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE/COMMERCIALE - PIANO NORMA n.25	56.735,00	€ 1.590.000,00	€ 1.590.000,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale: € 0,00

**Costi di cancellazione oneri e formalità\*\*:**

LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE/COMMERCIALE  
PIANO NORMA n.25

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca** - Legale	€ 1.086,00
Trascrizione pregiudizievole - Locazione ultranovennale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca ** - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione\*\*: € 1415,00

\*\* i costi di cancellazione dovranno essere calcolati sull'importo di assegnazione e quindi l'effettiva somma dovuta sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova: € 1.590.000,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:**

LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO/COMMERCIALE - piano  
norma n.25



**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
 Indice di prestazione energetica: /  
 Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
<b>LOTTO DI TERRENO INDUSTRIALE/COMMERCIALE PIANO NORMA 25</b>	<b>€ 1.588.585,00</b>

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- All. 1 nomina
- All. 2 verbale di giuramento
- All. 3 visura camerale
- All. 4 visure catastali
- All. 5 estratto mappa
- All. 6 certificato di destinazione urbanistica
- All. 7 estratto Piano Norma 92
- All. 8 estratto P.I. e dati di progetto
- all. 9 visure ipotecarie ed elenco formalità
- All.10 contratto di locazione
- All. 11 documentazione fotografica dell'immobile

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:**

la vendita è soggetta ad IVA

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	3 - LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO - PIANO NORMA 25
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE /COMMERCIALE - Piano Norma n.25: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo LOTTO DI TERRENO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE /COMMERCIALE - Piano Norma n.25: Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 15, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 12540, reddito dominicale: € 90,15, reddito agrario: € 71,24



	<p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  ██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 50, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 1,25</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  ██████████, sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 230, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 3,59, reddito agrario: € 2,84</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  ██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 232, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 140, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,04</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  ██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 246, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 921, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,24</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  ██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 247, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 3707, reddito dominicale: € 26,65, reddito agrario: € 21,06</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  ██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 457, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 17560, reddito dominicale: € 126,24, reddito agrario: € 99,76</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  ██████████ sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 459, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 24477, reddito dominicale: € 175,97, reddito agrario: € 139,05</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>1.588.585,00€</b></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": <b>1.270.000,00€</b></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>1.588.585,00€</b></p>



**Lotto: 4**  
**AREA IN ZONA PRODUTTIVA D2 CON SOPRASTANTI RUDERI**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di lotto di terreno con soprastanti ruderi posto in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 262, 105 e 25 di complessivi 32553 mq. che si sviluppa lungo via Jutificio con accesso da via Noventa.

Attualmente l'area ricade parzialmente in zona urbanistica "D2" e in area per viabilità. i mappali 262 e 105 ricade parzialmente all'interno del piano Norma 26 (piano norma decaduto) come viabilità.

Il compendio, parzialmente delimitato da una recinzione in mattoni presenta i ruderi e le fondazioni della vecchia edificazione delle fabbriche di juta di cui si rende necessaria la bonifica è inoltre oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale, mista produttiva terziaria a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:**

ingresso autostradale A4 Venezia/Milano/Trieste – qualità.sufficienti

scuole primarie e secondarie - qualità.sufficienti

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** adiacente a zone produttive e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** SAN DONA' DI PIAVE .

**Attrazioni paesaggistiche:** AREE BALNEARI JESOLO - ERACLEA.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:**

collegamenti autobus verso zone balneari Jesolo/Eraclea – vicinanze

stazione ferroviaria per treni verso Venezia/Trieste – 1,2 km

**Identificativo corpo:** AREA IN ZONA D2 CON RUDERI SOPRASTANTI.

sito in frazione: SAN DONÀ DI PIAVE loc. Mussetta, via Jutificio - via Tasso



Il terreno ricade parzialmente in area D2 (mappale 25), aree destinate a insediamenti industriali e commerciali e parte (mappale 262-105) all'interno del Piano Norma n.26 già oggetto di decadimento a seguito della decorrenza del periodo di cinque anni alla data di entrata in vigore del piano degli interventi e riconfermato con Variante al Piano degli Interventi adottato con D.C.C.76 del 29.11.2018 "ridisciplina urbanistica delle aree di espansione/ trasformazione di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. 11/04 oggetto di decadimento a seguito della decorrenza del periodo di cinque anni dalla data di entrata in vigore del piano degli interventi". Si applicano pertanto le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 L.R.11/04.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

[REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 262, qualità PRATO, classe 1, superficie catastale 4012, reddito dominicale: € 29,74, reddito agrario: € 14,50

Ulteriori informazioni:

Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione:

[REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 25, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 27841

Ulteriori informazioni:

Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 1, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria D/1, rendita € 31452,23

Ulteriori informazioni:

In realtà trattasi di immobile demolito. Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 2, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,50, superficie 103, rendita € 290,51

Ulteriori informazioni:



EDIFICIO DEMOLITO Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 3, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 103, rendita € 322,79

Ulteriori informazioni:

EDIFICIO DEMOLITO Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 4, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 87, rendita € 258,23

Ulteriori informazioni:

EDIFICIO DEMOLITO Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 5, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 105, rendita € 322,79

Ulteriori informazioni:

EDIFICIO DEMOLITO Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 6, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria C/6, classe 6, consistenza 13, superficie 14, rendita € 42,97

Ulteriori informazioni:

EDIFICIO DEMOLITO Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 9, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune



SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 153, rendita € 355,06

Ulteriori informazioni:

EDIFICIO DEMOLITO Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - **INTESTAZIONE NON AGGIORNATA** \*Dalle risultanze catastali l'intestazione risulta tuttora a [REDACTED] [REDACTED] ne è diventata proprietaria in forza del decreto di trasferimento con atto del 21.9.2006 n. 520 rep. Tribunale di Venezia trascritto con nota in data 22-09-2006 ai nn. 41522/23617

Regolarizzabili mediante:

pratica cambio intestazione - comunicazione di avvenuto cambio proprietà: € 1.500,00

---

Oneri Totali: € 1.500,00

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - **DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI NON DENUNCIATA:** sull'area risultano ancora insistenti gli edifici oramai demoliti

Regolarizzabili mediante:

denuncia di demolizione degli edifici

pratiche catastali per denuncia di demolizione compreso nuovo tipo mappale: € 7.000,00

---

Oneri Totali: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: l'allineamento catastale si rende necessario prima della vendita.

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:** non sono state riscontrate presso l'U.T. pratiche edilizie dello stato come in attualità

**4.1.1 Conformità edilizia:** per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: Sull'immobile non insistono costruzioni ma solo ruderi

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	P.A.T. approvato con conferenza di servizi del 3.5.2013 -ratificato con delibera G.P. 5 del 3.5.2013 B.U.R. 42/2013 - P.A.T. e P.I. approvato con D.G.R.V. n. 3682/05 e 261/07
<b>Zona omogenea:</b>	D/2 - VIABILITA'
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	N.T.O. ALLEGATA AL PIANO DEGLI INTERVENTI



	P1 - P.A.I. SILE E PIANURA TRA PIAVE E LIVENZA N.T.A. ALLEGATE AL PIANO STRALCIO D.C.R. 48/2007 NELLA CARTOGRAFIA DEL P.A.T. - PIANO DELLE FRAGILITA' IL MAPP. 262 RICADE PARZIALMENTE IN AREA ESONDABILE E/O A RISTAGNO IDRICO
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano Governo del Territorio:
<b>In forza della delibera:</b>	D.C.C. 76 del 29/11/2018
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI ( parzialmente mapp. 105 e 262)
<b>Se si, di che tipo?</b>	Vedi PIANO NORMA 26
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	/
<b>Obblighi derivanti:</b>	/
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Rapporto di copertura:</b>	50% I.F.
<b>Altezza massima ammessa:</b>	7.50 ML.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: di cui al punto AREA IN ZONA PRODUTTIVA CON RUDERI SOPRSTANTI**

Trattasi di lotto di terreno con soprastanti ruderi posto in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 262 105 e 25 di complessivi 32553 mq. che si sviluppa lungo via Jutificio con accesso da via Noventa. Attualmente l'area ricade parzialmente in zona urbanistica "D2" e parzialmente in area per viabilità. I mappali 262 e 105 ricadono parzialmente all'interno del piano Norma 26 (piano norma decaduto).

Il compendio, delimitato da una recinzione in mattoni presenta i ruderi e le fondazioni della vecchia edificazione delle fabbriche di juta e della cabina enel relativa. L'immobile è oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Superficie complessiva di circa mq **32.553,00**  
 il terreno risulta di forma REGOLARE ed orografia PIANA  
 Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Sul lotto recintato esistono ruderi di vecchi edifici di cui dovrà essere prevista la bonifica.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di lotto di terreno con soprastanti ruderi posto in comune di San Donà di Piave catastalmente censito ai mappali 262, 105 e 25 di complessivi 32553 mq. che si sviluppa lungo via Jutificio con accesso da via Noventa. Attualmente l'area ricade parzialmente in zona urbanistica "D2" e in area per viabilità. Il mappale 262 ricade parzialmente all'interno del piano Norma 26 (piano norma decaduto) come viabilità. Il compendio, delimitato da una recinzione in mattoni presenta i ruderi e le fondazioni della vecchia edificazione delle fabbriche di juta di cui si rende necessaria la bonifica; è inoltre oggetto di contratto di locazione ultranovennale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO IN AREA D2	sup lorda di pavimento	0	32.553,00	1,00	32.553,00	€ 28,00
			<b>32.553,00</b>		<b>32.553,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario/i ante ventennio al 18/10/1999 .

██████████ dal 18/10/1999 al 21/09/2006 .

In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE -  
 a rogito di ANNA PELLEGRINO, in data 18/10/1999, ai nn. 8538;  
 trascritto a VENEZIA, in data 30/12/1999, ai nn. 39296/24388.

██████████ dal 21/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di decreto di trasferimento -  
 a rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA , in data 21/09/2006, ai nn. 520;  
 trascritto a VENEZIA, in data 22/09/2006, ai nn. 41522/23617.

Note:

TALE DECRETO DI TRASFERIMENTO NON È STATO ATTUALIZZATO PRESSO IL CATASTO- AGENZIA DEL TERRITORIO. LE SCHEDE RISULTANO ANCORA INTESTATE ALLA SOCIETA' ██████████

#### Identificativo corpo: AREA IN ZONA D2 CON RUDERI SOPRASTANTI

sito in San Dona' Di Piave (VE), via Jutificio - via Tasso **Occupato** da ██████████ con contratto di locazione stipulato in data 17/12/2015 per l'importo di euro 7.000,00 con cadenza semestrale Registrato a SAN DONA' DI PIAVE il 24/12/2015 ai nn.IT 3324 0



Trascritto a VENEZIA il 24/12/2015 ai nn.36980/25474  
Tipologia contratto: ULTRANOVENNALE , scadenza 16/12/2027  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/06/2027  
Data di rilascio: 16/12/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

- **PIGNORAMENTO** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa--;  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ;  
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 05/10/2017 ai nn. 6551/2017  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/10/2017 ai nn. 35168/23435;

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]  
A rogito di VIANELLO ANGELO SERGIO in data ai nn. ;

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**  
Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**  
Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA LEGALE** annotata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.  
contro [REDACTED]  
Derivante da: RUOLO ART.77 DEL D.P.R. 602/1973;  
importo ipoteca: € 198227,84; Importo capitale: € 99113,92 ;  
A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 18/05/2015 ai nn. 517/11915;  
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2015 ai nn. 13712/2175 ;  
Note:  
l'ipoteca interessa anche i mappali 230, 232, 246, 247, 456, 457, 458, 459, 105, 28, 127

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.; Derivante da:  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 21600000,00;  
Importo capitale: € 10800000,00 ; A rogito di BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data  
05/02/2010 ai nn. 67150/29969; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/02/2010 ai nn.  
4419/909 ;  
Note:  
La presente ipoteca interessa anche i mappali 50, 105, 15, 22, 230, 232, 246, 247, 127,



**6.2.2 Pignoramenti:**

Vedi 6.1.1

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Vedi 6.1.1

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Vedi 6.1.1

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

Spese di gestione condominiale:

L'immobile non è costituito in condominio

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Al fine della determinazione del valore di stima dell'immobile, nella presente relazione si adatterà un procedimento diretto utilizzando valori desunti da fonti d'informazione ufficiali elaborati con coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili comparandoli con valori di unità aventi analoga tipologia e collocate nella stessa zona secondo il metodo sintetico comparativo.

Le fonti primarie d'informazione assunte per la stima sono desunte dalle valutazioni delle primarie agenzie immobiliari della zona e degli operatori del settore, dai valori di scambio mediante indagini dirette e riferiti a recenti compravendite, nonché dall'analisi del grado di urbanizzazione, ubicazione, sistema del tessuto urbanistico, sistema viario, andamento generale del settore economico edilizio, destinazione. Per il valore finale dell'immobile dovrà comunque essere considerata la bonifica dal materiale proveniente dalla demolizione delle fabbriche preesistenti.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN DONA' DI PIAVE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 25/35 €/MQ.

**8.3.3 Valutazione corpi:****AREA IN ZONA D2 CON RUDERI SOPRSTANTI.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

arr. € 910.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------



TERRENO IN AREA D2	32.553,00	€ 28,00	€ 911.484,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 910.000,00
Valore corpo			€ 910.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 910.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 910.000,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
AREA IN ZONA D2 CON RUDERI SOPRASTANTI		32.553,00	€ 910.000,00	€ 910.000,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.500,00

**Costi di cancellazione oneri e formalità\*\*:****AREA IN ZONA PRODUTTIVA CON RUDERI SOPRASTANTI**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1086,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Locazione ultrannuale	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione\*\*:** € 1415,00

\*\* i costi di cancellazione dovranno essere calcolati sull'importo di assegnazione e quindi l'effettiva somma dovuta sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate\*

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 900.000,00

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

**Identificativo corpo:** AREA IN ZONA PRODUTTIVA CON RUDERI SOPRASTANTI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritti e quota
AREA IN ZONA D2 CON RUDERI SOPRASTANTI	€ 900.000,00

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- All. 1 nomina
- All. 2 verbale di giuramento
- All. 3 visura camerale
- All. 4 visure catastali
- All. 5 estratto mappa
- All. 6 certificato di destinazione urbanistica
- All. 7 estratto Piano Norma 92
- All. 8 estratto P.I. e dati di progetto
- all. 9 visure ipotecarie ed elenco formalità
- All.10 contratto di locazione
- All. 11 documentazione fotografica dell'immobile

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

la vendita è soggetta ad IVA

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	4 - AREA IN ZONA D2 CON SOPRASTANTI RUDERI
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<p><b>Corpo</b>  <b>AREA IN ZONA PRODUTTIVA CON RUDERI SOPRASTANTI:</b>  1/1 di [REDACTED]  [REDACTED] Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo AREA IN ZONA PRODUTTIVA CON RUDERI SOPRASTANTI:</b>  <u>Identificato al catasto Terreni :</u>  [REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 262, qualità PRATO, classe 1, superficie catastale 4012, reddito dominicale: € 29,74, reddito agrario: € 14,50</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u>  [REDACTED] sezione censuaria SAN DONA' DI PIAVE, foglio 30, particella 25, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 27841</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  [REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 1, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria D/1, rendita € 31452,23</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  [REDACTED] foglio 30, particella 25, subalterno 2, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3,</p>



	<p>consistenza 4,50, superficie 103, rendita € 290,51</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  ██████████ foglio 30, particella 25, subalterno 3, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 103, rendita € 322,79</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  ██████████ foglio 30, particella 25, subalterno 4, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 87, rendita € 258,23</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  ██████████ foglio 30, particella 25, subalterno 5, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 105, rendita € 322,79</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  ██████████, foglio 30, particella 25, subalterno 6, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria C/6, classe 6, consistenza 13, superficie 14, rendita € 42,97</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  ██████████ foglio 30, particella 25, subalterno 9, indirizzo VIA NOVENTA 157, comune SAN DONA' DI PIAVE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 153, rendita € 355,06</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>900.000,00€</b></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": <b>720.000,00€</b></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>900.000,00€</b></p>

Data generazione:  
02-01-2019 10:01

L'Esperto alla stima  
Arch. Chiara Scapin

