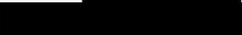


---

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

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile-Credito Cooperativo Soc. Coop \***

contro:   


N° Gen. Rep. **42/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-02-2021 ore 10:00

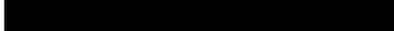
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

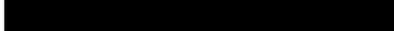
Custode Giudiziario: **Enrico De Sordi**

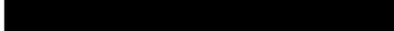
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

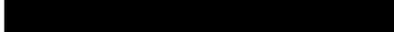
**Lotto 001 - area urbana / terreno edificabile.**

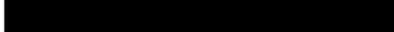
**Esperto alla stima:** 

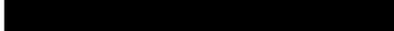
**Codice fiscale:** 

**Partita IVA:** 

**Studio in:** 

**Telefono:** 

**Email:** 

**Pec:** 

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Giovanni Baron angolo via Venezia. San Donà di Piave (VE) cap. 30027.

**Descrizione generica:** Trattasi di terreno/area urbana edificabile, assoggetta a servitù, da bonificare, soggetta a Piano di recupero con opere da realizzare/ultimare.

**Identificativo Lotto:** 001 - area urbana/terreno edificabile.

**Corpo A - Trattasi di area urbana/Terreno edificabile:** via Giovanni Baron angolo via Venezia.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "C" e "B" - visura camerale e atto di provenienza. Si precisa che poi parte di quanto allora acquistato è stato oggetto di trasferimento.

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO - BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA banca contro [REDACTED]  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO [REDACTED]

[REDACTED] cfr. vedasi allegato "N" - ispezioni ipotecarie.

- A favore del fondo identificato al foglio 40 mappale 959 superficie (mq) vedasi nelle note. A rogito di [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; cfr. vedasi allegato "N" - ispezioni ipotecarie - L'APPEZZAMENTO DI TERRENO SUDDESCRITTO, E' STATO COMPRAVENDUTO A CORPO, NELLO STATO E GRADO IN CUI SI TROVA, NOTO ALLA SOCIETA' COMPRATRICE, CON OGNI ANNESSO, CONNESSO, PERTINENZA ED ACCESSORIO, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA INERENTE ED IN PARTICOLARE CON LA SERVITU' COSTITUITA CHE CORRE LUNGO IL LATO NORD DEL MAPPALE 958 DI PROPRIETA' [REDACTED] A CONFINE CON IL MAPPALE 886, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE LARGA METRI 1 (UNO) E CARRAIO LARGA METRI 4 (QUATTRO) DAL CONFINE A NORD PER PERMETTERE L'ACCESSO DA VIA BARON. SU DETTA STRADINA, DA REALIZZARE A CURA E SPESE DELLA SOCIETA' [REDACTED] VERRA' EFFETTUATO IL TRANSITO ANCHE DA PARTE DELLA SOCIETA' [REDACTED] STESSA.

- A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED]; allegato "B" – atto di provenienza. Trattasi di servitù istituita sul mappale 886 poi frazionato e che ha originato il mappale oggetto della presente, si rimanda alla attenta lettura dell'atto di provenienza, considerata la molteplicità di impegni che venivano all'epoca presi e che restano a carico del mappale.

- Descrizione onere: piano di Recupero di Iniziativa Pubblica denominato "Ex Enel" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 27 agosto 2007 e di cui all'atto di contratto di cessione aree e convenzione urbanistica stipulato in data [REDACTED] di repertorio del Segretario Comunale di San Donà di Piave [REDACTED], registrato a San Donà di Piave [REDACTED] - [REDACTED]; cfr. vedasi: allegato "L" – contratto di cessione aree e convenzione urbanistica ed allegato "M" – atti legittimanti – piano di recupero.

- Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: €. 1.300.000,00; A rogito di [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a [REDACTED]; Note: Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. Cfr. vedasi allegato "N" - ispezioni ipotecarie.

**Più probabile Valore lotto:**

Più probabile Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: \_\_\_\_\_ **€. 1.197.774,00**

## Sommario

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

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

### 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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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 prorogabile, 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 un'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.

## Premessa

Indice:

Quesiti:

risposta 1° quesito - Completezza della documentazione e verifica della	pag.	6
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag.	6
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag.	6
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag.	8
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag.	14
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag.	14
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag.	15
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag.	16
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag.	18
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag.	18
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag.	19
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag.	19

**Beni in San Dona' Di Piave (VE)**  
Località/Frazione  
via Giovanni Baron angolo via Venezia.

**Lotto: 001 - area urbana / terreno edificabile assoggettato a convenzione.**

### **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: ██████████ Residenza: ██████████. Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "C" e "B" - visura camerale e atto di provenienza. Si precisa che poi parte di quanto allora acquistato è stato oggetto di trasferimento.

- ██████████

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di Terreno edificabile sito a San Donà di Piave (VE) in via G. Baron angolo via Venezia, attualmente accessibile mediante alcuni accessi pedonali (nдр. dalla via G. Baron). Trattasi di area Ex Enel che nel tempo ha subito diverse trasformazioni, oggi il terreno risulta ineditato, a verde, e con presenza di materiale di deposito, presumibilmente da demolizioni di fabbricati in precedenza esistenti (nдр. terreno che necessita di bonifica, cfr. vedasi allegati "E" ed "F" – relazione indagini – valutazione costi). Il terreno risulta in zona semicentrale e ben servita sia sotto l'aspetto dei negozi di vicinato che dai servizi pubblici, la vicinanza della stazione nonché della fermata dei mezzi pubblici di trasporto garantiscono un agevole collegamento con le località/città vicine. Considerato che trattasi di area Ex Enel, questa per quanto possibile accertare è assoggettata a particolari condizioni, quali ad esempio la presenza di servitù, come quelle previste dall'atto di acquisto che si allega alla presente perizia, e che ne costituisce per i suoi contenuti parte integrante della presente relazione. La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza. Si rimanda il possibile acquirente all'attenta lettura e accettazione delle condizioni, patti, clausole e quant'altro in esso contenuto, e che si trasferisce con la presente aggiudicazione (cfr. vedasi allegato "B" - atto di provenienza). Altresì l'immobile in oggetto viene venduto a corpo. Si segnala altresì che è presente, oltre a quelle dell'atto originario di acquisto dell'anno 2008, anche un'altra servitù che grava sul terreno oggetto della presente perizia, come di seguito specificato e istituita

con atto di Compravendita [REDACTED]

di aprile, che al cap. 3, riferendosi alla vendita del confinante mappale 959 (ndr. non oggetto della presente) e quindi fondo "dominante" cita: "L'appezzamento di terreno suddescritto è stato compravenduto a corpo, nello stato e grado in cui si trova, noto alla società compratrice, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente ed in particolare con la servitù oggi costituita che corre lungo il lato nord del mappale 958 (ndr. aggiunto dallo scrivente tecnico estimatore: questo mappale è quello oggetto della presente esecuzione) di proprietà della società [REDACTED] a confine con il mappale 886, servitù di passaggio pedonale larga metri 1 (uno) e carraio larga metri 4 (quattro) dal confine a nord per permettere l'accesso da via Baron. Su detta stradina, da realizzare a cura e spese della società [REDACTED] verrà effettuato il transito anche da parte della società [REDACTED] stessa". Si precisa al possibile acquirente del presente bene (ndr. mappale 958) oggetto della presente relazione di stima che detta stradina dovrà essere realizzata dall'aggiudicatario a suo onere e spese. Alla data del 23 marzo 2021 la proprietà risultava delimitata da recinzioni sui lati ovest ed est, mentre il lato est era parzialmente delimitato, ed i rimanenti cardinali non presentavano materializzazione. Considerato che il lotto è stato oggetto di riconfinamento si riconoscono le recinzioni in loco presenti ed il cardinale nord est è stato materializzato in contraddittorio con il proprietario del mappale 959 da picchetto in ferro. San Donà di Piave è un comune italiano di 42.084 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Situata nella Pianura Veneto-Friulana, lungo la riva sinistra del fiume Piave, è il capoluogo storico del Basso Piave, territorio che insieme ad alcuni comuni e all'area del Portogruarese costituisce il Veneto Orientale, teatro di aspri scontri nel corso della prima guerra mondiale.

**Caratteristiche della zona:** semicentrale mediocre.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi mediocri.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** stazione ferroviaria (circa a 100 m.), negozi di vicinato (circa a 100 m.), padiglioni fiera (circa a 700 m.).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali – stazione - fiera.

**Importanti centri limitrofi:** Treviso, Jesolo, Venezia.

**Attrazioni storiche:** città di San Donà di Piave, città di Venezia, città di Treviso, Altino.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione di San Donà di Piave circa a 100 m., fermata mezzi pubblici circa a 100 m.

**Identificativo corpo:** A - Trattasi di area urbana/ Terreno edificabile.

Residenziale/direzionale/commerciale (fonte atti legittimanti) sito in via Giovanni Baron angolo via Venezia.

Terreno assoggettato anche a Piano di Recupero d'iniziativa pubblica denominato "Ex Enel" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 27 agosto 2007 e di cui all'atto di contratto di cessione aree e convenzione urbanistica stipulato in data [REDACTED] di repertorio del Segretario Comunale di San Donà di Piave [REDACTED], registrato a San Donà di Piave il [REDACTED]

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "C" e "B" - visura camerale e atto di provenienza.

Note: Trattasi di terreno che necessita di bonifica con costi detratti dal più probabile valore di mercato e a carico dell'aggiudicatario, costi stimati e che potrebbero essere assoggettati a variazione come specificato nell'allegato "F" - valutazione costi. Si segnala che il terreno è

assoggettato anche a servitù, così come costituite con l'atto di acquisto (nдр. vedasi allegato "B" - atto di provenienza) e l'ulteriore servitù istituita con atto di Compravendita [REDACTED]

riferendosi alla vendita del confinante mappale 959 (nдр. non oggetto della presente e quindi fondo "dominante") cita: "L'appezzamento di terreno suddescritto, viene compravenduto a corpo, nello stato e grado in cui si trova, noto alla società compratrice, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente ed in particolare con la servitù oggi costituita che corre lungo il lato nord del mappale 958 (nдр. aggiunto dallo scrivente tecnico estimatore: questo mappale 958 è quello oggetto della presente esecuzione) di proprietà della società [REDACTED] a confine con il mappale 886, servitù di passaggio pedonale larga metri 1 (uno) e carraio larga metri 4 (quattro) dal confine a nord per permettere l'accesso da via G. Baron. Su detta stradina, da realizzare a cura e spese della società [REDACTED] verrà effettuato il transito anche da parte della società [REDACTED] stessa". Si precisa al possibile acquirente del presente bene (nдр. mappale 958) oggetto della presente relazione di stima che detta stradina dovrà essere costruita dall'aggiudicatario a suoi oneri e spese.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], diritti e oneri reali: proprietà per 1000/1000, foglio 40, particella 958, indirizzo via Giovanni Baron piano: T, piano Terra, comune San Donà di Piave (Codice: H823), categoria area urbana, consistenza 1742 m<sup>2</sup>.

Ulteriori informazioni: si conferma la corrispondenza con l'identificativo al Catasto Terreni.

Derivante da: (ALTRE) del [REDACTED]

Confini: Il lotto confina a nord con il mappale 886, a est con il mappali 959 e 981, a sud con il mappale 961 ed a ovest con via G. Baron.

Note: Vedasi allegato "A"- documentazione catastale.

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rilevano irregolarità nella documentazione catastale, si allega copia del frazionamento che ha originato il lotto (cfr. allegato "A"- documentazione catastale).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

*Note generali: Il bene viene trasferito con tutte le condizioni, patti, clausole, accettazioni, ecc così come dai precedenti atti di trasferimento e così come anche riportato nell'atto di acquisto originario del bene qui allegato (cfr. vedasi allegato "B" – atto di provenienza), compresa, oltre anche le altre pattuizioni in quest'atto contenute, l'esclusione per patto espresso a qualsivoglia garanzia del venditore, ivi comprese le garanzie di cui agli art. 1490 e 1497 del C.V. Altresì è gravato da servitù ed assoggettato alla convenzione urbanistica di cui all'allegato "L" - contratto di cessione aree e convenzione urbanistica. Si rimanda ad un'attenta consultazione di tutti gli allegati, considerati parte integrante della presente perizia.*

## **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 001 – 231 – 07

Intestazione: piano di recupero area Ex Enel.

Note tipo pratica: piano di recupero d'iniziativa pubblica adottato con Deliberazione di giunta

comunale n. 231 del 28 giugno 2007 ed approvato in via definitiva con deliberazione del C.C. n. 95 del 27 agosto 2007.

Per lavori: piano di recupero.

NOTE: cfr. vedasi allegato "M" - atti legittimanti – piano di recupero.

Numero pratica: comunicazione [REDACTED]

Note tipo pratica: trattasi di comunicazione per l'avvenuta demolizione degli edifici Ex Enel, per quasi tutta la loro totalità, che venivano dichiarati in stato di degrado, chiusi e inagibili.

Per lavori: demolizione parziale edifici.

NOTE: cfr. vedasi allegato "M" - atti legittimanti – piano di recupero.

Numero pratica: 3 - PDC opere di urbanizzazione mai rilasciata – inefficace.

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: PDC per opere di urbanizzazione.

Per lavori: opere di urbanizzazione.

Presentazione in data [REDACTED]

NOTE: cfr. vedasi allegato "M" - atti legittimanti – piano di recupero.

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Necessita di esecuzione opere di urbanizzazione con costo a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: considerata la tipologia d'intervento si invita il possibile acquirente all'ulteriore verifica sullo stato della pratica presso il comune di San Donà di Piave, considerato che all'attualità la PA sta apportando modifiche agli strumenti urbanistici.

Note generali sulla conformità: cfr. vedasi allegati "B", "I", "L" e "M".

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

**Residenziale.**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03 maggio 2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03 maggio 2013
<b>Zona omogenea:</b>	Zona "B". Il mappale rientra nel Piano di Recupero "Area Ex Enel" approvato con D.C.C. n. 95 del 27 agosto 2007.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica



<b>Altezza massima ammessa:</b>	18.50 m.
<b>Volume massimo ammesso:</b>	11000 mc.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Trattasi di terreno ineditato. Il piano di recupero ha durata decennale, pertanto dovrebbe scadere nell'anno 2021, ma questo ai sensi art. 30 comma 3-bis della legge 9 agosto 2013 n. 98 è stato prolungato di altri tre anni. Necessita di completamento opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario, oltre al ristoro a terzi per quelle già realizzate.

**Note generali sulla conformità:** cfr. vedasi allegato "I" – certificato di destinazione urbanistica; cfr. vedasi allegato "L" contratto di cessione aree e convenzione urbanistica; cfr. vedasi allegato "B" – atto di provenienza; vedasi allegato M - atti legittimanti - piano di recupero.

**Descrizione: residenziale di cui al punto A - Trattasi di area urbana/ Terreno edificabile.**

Trattasi di area urbana edificabile, sita in via G. Baron angolo via Venezia, L'immobile attualmente è accessibile mediante alcuni accessi pedonali (nдр. dalla via G. Baron). Il terreno, edificabile, di forma assimilabile ad un rettangolo, di circa ml. 58.06 nei confini ovest ed est, circa ml. 30.58 a nord e circa ml. 29.43 a sud. (cfr. vedasi allegato "P"- rilievo reale ed allegato "H" documentazione fotografica) si sviluppa per una superficie catastale di circa mq. 1742, risulta pianeggiante ed incolto, come da disposizione dell'Ill.mo Sig.re Giudice in loco si è operato riconfinamento, verificando che i lati ovest e sud risultino materializzati da recinzioni esistenti, mentre per i confini nord ed est è stato effettuato riconfinamento in contraddittorio con la proprietà del mappale 959 (cfr. vedasi allegato "G" – verbale di picchettamento), venivano posti sul terreno tre picchetti ad individuazione del vertice nord est, di questi quello circolare di minori dimensioni rappresenta il riconosciuto vertice, le rimanenti parti confinanti non si sono presentate alle operazioni di riconfinamento. Si rileva che nella proprietà sono presenti materiali di risulta da demolizioni, così come meglio relazionato nell'allegato relazione dell'ausiliario soc. ████████, documento da ritenersi parte integrante della presente perizia (cfr. vedasi allegato "E" relazione indagini). Il sito necessita di bonifica con i costi come da quantificazione redatta dall'ausiliario (cfr. vedasi allegato "F" valutazione costi), detto valore viene detratto dal più probabile valore di mercato individuato e pertanto resta a carico dell'aggiudicatario, il costo individuato è di circa €. 73.200,00 (nдр. il costo individuato è assoggettato a possibile variazione del costo come relazionato). La proprietà risulta parzialmente delimitata da recinzioni (cfr. vedasi allegato "H" - documentazione fotografica) su due soli lati sud ed ovest, mentre gli altri due sono stati individuati mediante la posa di un picchetto in ferro nel cardinale nord est e non risultano materializzati in loco. La proprietà attualmente è dotata di soli accessi pedonali (nдр. ex recinzione proprietà Enel) posti sulla via G. Baron. Detti accessi durante i sopralluoghi erano non utilizzabili, pertanto, previo consenso del Comune di San Donà di Piave si accedeva attraverso il mappale posto a nord della proprietà, in quanto non era possibile accedere da altre parti, sarà quindi necessario provvedere all'apertura (nдр. a cura e spese dell'aggiudicatario) di un eventuale accesso. Considerato che trattasi di area Ex Enel, questa per quanto possibile accertare è assoggettata a particolari condizioni, quali ad esempio la presenza di servitù, come quelle previste dall'atto d'acquisto che si allega alla presente perizia, e che ne costituisce per i suoi contenuti parte integrante della presente relazione. Si rimanda il possibile acquirente all'attenta lettura ed accettazione delle condizioni, patti, clausole e quant'altro in esso contenuto, e che si trasferisce con la presente aggiudicazione (cfr. vedasi allegato "B" - atto di provenienza). Altresì l'immobile in oggetto viene venduto a corpo come visto e

conosciuto.

Si segnala altresì che è presente anche un'altra servitù come di seguito specificato ed istituita con atto di Compravendita dott. [REDACTED]

riferendosi alla vendita del confinante mappale 959 (ndr. non oggetto della presente e quindi fondo "dominante") cita: "L'appezzamento di terreno suddescritto, viene compravenduto a corpo, nello stato e grado in cui si trova, noto alla società compratrice, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente ed in particolare con la servitù oggi costituita che corre lungo il lato nord del mappale 958 (ndr. aggiunto dallo scrivente tecnico estimatore: questo mappale è quello oggetto della presente esecuzione) di proprietà della società [REDACTED] a confine con il mappale 886, servitù di passaggio pedonale larga metri 1 (uno) e carraio larga metri 4 (quattro) dal confine a nord per permettere l'accesso da via G. Baron. Su detta stradina, da realizzare a cura e spese della società [REDACTED] verrà effettuato il transito anche da parte della società [REDACTED] stessa".

Si precisa che detta stradina dovrà essere costruita dall'aggiudicatario a sua cura e spese. Trattandosi di terreno assoggettato dapprima agli obblighi assunti in fase di acquisto (cfr. vedasi allegato "B" atto di provenienza) e poi successivamente assoggettato al piano di recupero e convenzione urbanistica, si rimanda all'attenta consultazione di tutti gli allegati alla presente perizia, considerato che vengono trasferite tutte le pattuizioni, accordi, impegni, servitù, obblighi, ecc. presenti nella documentazione allegata alla presente perizia. Per l'attuazione del piano erano previste delle opere di urbanizzazione, così come specificate, sia nella convenzione, che nei progetti verificati (ndr. lo scrivente tecnico deve precisare che la documentazione permessa in visione viene fornita dalla PA e non è un accertamento eseguito di persona dal perito, pertanto, la presente relazione è basata sulla documentazione permessa in visione dalla PA) presso la PA, e di questi quelli che sono stati visionati dallo scrivente tecnico. La convenzione prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione e, relativamente a queste, presso la PA è stato visionato un PDC prot. n. [REDACTED] (ndr. vedasi allegato "M" - atti legittimanti - piano di recupero). A quell'epoca, [REDACTED] aveva già venduto a terzi alcuni lotti e più precisamente i mappali confinanti a est identificati dai numeri 959 e 981 dell'attuale mappa catastale (ndr. oltre a quelli già ceduti in precedenza). Nel 2017 con il PDC prot. n. [REDACTED] (ndr. mai rilasciato per mancata integrazione della documentazione) veniva proposto alla PA il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali ad esempio la formazione dei marciapiedi, dei posti auto, degli impianti e sottoservizi, ecc. detto progetto prevedeva anche una "divisione" della spesa secondo ambiti (ndr. considerato che il piano apparteneva a tre proprietà diverse), si presume, in virtù di accordi tra le parti allora proprietarie, ed in virtù di questo, per quanto è possibile desumere consultando l'allegato PE04 (cfr. vedasi allegato "Q" - tavola e capitolato opere) alla società [REDACTED] spettavano anche le opere relative alla formazione della zona posta a sud della proprietà (es. marciapiedi e posti auto, ecc.) nonché il rifacimento dei marciapiedi nel lato ovest su via G. Baron, oltre alle opere relative ai sottoservizi (ndr. Enel, gas, Telecom, e quelle relative alla viabilità) così come meglio evidenziato nell'allegato "Q" - tavola e capitolato opere del 2011. In loco alla data dei sopralluoghi si rilevava che le opere sulla via Venezia risultavano quasi ultimate, mentre su via G. Baron non si rilevavano modifiche e per quanto possibile accertare. Il confinante mappale 981 risulta edificato. L'allegato "Q" - tavola e capitolato opere, della presente perizia, contiene una tavola del PDC del 2017 che individua gli ambiti di competenza delle varie proprietà (ndr. vengono campite nella legenda con colori diversi quali magenta, blu, rosso e verde) delle opere da eseguire, mentre il capitolato (ndr. datato 2011 in quanto nessun capitolato è stato depositato nel 2017) elenca diverse opere tutte relative a quelle di urbanizzazione necessarie. In loco il marciapiede di fronte alla proprietà di [REDACTED] su via Venezia, così come l'aiuola, risultano in fase d'ultimazione e, per quanto possibile accertare, queste opere sono state realizzate in virtù della [REDACTED] del comune di San Donà di Piave che ha sostenuto la spesa; consultata questa determina, non vengono specificate dettagliatamente quali opere sono state eseguite con un costo complessivo di €. 23.703,28 iva al 10 % compresa, la spesa per dette opere potrà essere richiesta all'aggiudicatario, pertanto oltre a quanto fin qui relazionato, l'aggiudicatario dovrà considerare che potrebbero essere a Suo onere e carico anche queste spese. Altresì, non conoscendo gli accordi allora vigenti tra le parti (ndr. per parti si intendono [REDACTED] e le nuove proprietà degli altri due lotti) relativamente alla divisione di tutte le spese per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione mancanti, considerato che alcune di queste potrebbero già essere state sostenute dalla proprietà del confinante mappale 981 e che altre sono state parzialmente eseguite dal comune di San Donà di Piave, e che invece molte altre sono da eseguirsi, a solo titolo indicativo si rimanda alla consultazione dell'allegato capitolato risalente al 2011 (nдр. vedasi allegato "Q" - tavola e capitolato opere) che all'epoca stimava opere per circa €. 138.925,05, costo quest'ultimo che dovrà essere aggiornato ai costi attuali, detraendo la parte di opere che terzi hanno realizzato (nдр. considerato però che quelle già realizzate e sostenute a favore dell'allora proprietà [REDACTED] come ad esempio quelli effettuati dal comune di San Donà di Piave, potrebbero essere richiesti all'aggiudicatario che dovrà sostenerli). Si comunica all'aggiudicatario che le opere di urbanizzazione mancanti, per la quota di sua spettanza dovranno essere sostenute a sua cura e spese (nдр. così come quelle che verranno rivendicate dal Comune di San Donà di Piave che ha effettuato le opere in via Venezia), compresi tutti gli atti necessari per la loro realizzazione (nдр. esempio progetti, direzione lavori, ecc). Si ribadisce pertanto che le opere relative a quelle di urbanizzazione, in capo a [REDACTED], eseguite da terzi e/o da eseguirsi, sono a cura e spese dell'aggiudicatario.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegati "C" e "B" - visura camerale e atto di provenienza. Si precisa che poi parte di quanto allora acquistato è stato oggetto di trasferimento a terzi.

Superficie nominale del lotto mq. 1742.

SNP complessiva di circa mq **2.920,00 (nдр. fonte atti legittimanti).**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante.

Condizioni generali dell'immobile: il sito necessita di bonifica con più probabile costo a carico dell'aggiudicatario in quanto detratto dalla presente valutazione. Il sito necessita di completamento opere di urbanizzazione, in parte già eseguite e che per quest'ultime l'esecutore potrebbe richiedere il rimborso delle stesse all'aggiudicatario.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di area urbana/terreno ineditato considerata la consistenza catastale, si utilizza questa ai fini dell'estensione della proprietà, (nдр. fonte agenzia delle entrate - superficie nominale) mq. 1742. Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato si è utilizzato quale parametro i mq. di SNP realizzabile che per quanto desunto dagli atti legittimanti è pari a mq. 2920.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie come da Piano di recupero	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area urbana/terreno	Sup. lorda di pavimento	11000 mc	2.920,00	1,00	2.920,00	€ 463,00
			<b>2.920,00</b>		<b>2.920,00</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita e riconoscimento di servitù - a rogito [REDACTED]

Note: cfr. vedasi allegato "B" – atto di provenienza.

**Identificativo corpo: A - Trattasi di area urbana/Terreno edificabile.**

Residenziale sito in San Donà di Piave (VE), via Giovanni Baron angolo via Venezia. **Libero**

Note: per quanto possibile accertare l'immobile risulta libero e come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati (cfr. vedasi allegato "D" - comunicazione Agenzia delle Entrate).

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO - BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA banca contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO in data [REDACTED] iscritto/trascritto a [REDACTED]; cfr. vedasi allegato "N" - ispezioni ipotecarie.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- A favore del fondo identificato al foglio 40 mappale 959 superficie (mq) vedasi nelle note. A rogito di [REDACTED]; cfr. vedasi allegato "N" - ispezioni ipotecarie - L'APPEZZAMENTO DI TERRENO SUDESCRITTO, E' STATO COMPRVENDUTO A CORPO, NELLO STATO E GRADO IN CUI SI TROVA, NOTO ALLA SOCIETA' COMPRATRICE, CON OGNI ANNESSO, CONNESSO, PERTINENZA ED ACCESSORIO, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA INERENTE ED IN PARTICOLARE CON LA SERVITU' COSTITUITA CHE CORRE LUNGO IL LATO NORD DEL MAPPAL 958 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] A CONFINE CON IL MAPPAL 886, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE LARGA METRI 1 (UNO) E CARRAIO LARGA METRI 4 (QUATTRO) DAL CONFINE A NORD PER PERMETTERE L'ACCESSO DA VIA BARON. SU DETTA STRADINA, DA REALIZZARE A CURA E SPESE DELLA SOCIETA' [REDACTED] VERRA' EFFETTUATO IL TRANSITO ANCHE DA PARTE ELLA SOCIETA' [REDACTED] STESSA.

- A rogito di [redacted] iscritto/trascritto a [redacted]; allegato "B" – atto di provenienza - trattasi di servitù istituita sul mappale 886 poi frazionato e che ha originato il mappale oggetto della presente, si rimanda alla attenta lettura dell'atto di provenienza, considerata la molteplicità di impegni che venivano all'epoca presi e che restano a carico del mappale e ivi dell'aggiudicatario.

#### 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: piano di Recupero di Iniziativa Pubblica denominato "Ex Enel" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 27 agosto 2007 e di cui all'atto di contratto di cessione aree e convenzione urbanistica stipulato in data 16 giugno 2011 n. 5165 di repertorio del Segretario Comunale di San Donà di Piave [redacted] registrato a [redacted] cfr. vedasi allegati "L" – contratto di cessione aree e convenzione urbanistica ed "M" – atti legittimanti – piano di recupero.

## 6.2 **Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

### 6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: €. 1.300.000,00; A rogito di [redacted]; Iscritto/trascritto a [redacted] Note: il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. Cfr. vedasi allegato "N" - ispezioni ipotecarie.

### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Per quanto possibile verificare non ne sono state accertate.

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

Per quanto possibile verificare non ne sono state accertate.

## 6.3 **Misure Penali**

Per quanto possibile verificare non ne sono state accertate.

### **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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di terreno non edificato.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - trattasi di terreno pianeggiante.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** per quanto possibile verificare non ne sono stati accertati.

**Avvertenze ulteriori:** per quanto possibile verificare non ne sono stati accertati.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato della proprietà si è utilizzato quale parametro la superficie netta di pavimento realizzabile così come desunta dagli atti legittimanti e dal piano di recupero. Dalle ricerche effettuate e finalizzate all'individuazione di comparabili certi, per quanto possibile accertare non sono stati reperiti atti di compravendita di terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Considerato che nell'anno 2015 la proprietà ha venduto il confinante mappale contraddistinto dall'identificativo 959, ed il tempo da allora trascorso, il valore di stipula è stato aggiornato a data odierna utilizzando la variazione dei prezzi forniti dalla società ██████████ (cfr. vedasi allegato "O" – dati ██████████). Questo aggiornamento è stato effettuato per analogia con le variazioni dei prezzi in percentuale di nuove costruzioni di civili abitazioni. Ai fini della stima, considerata la mancata reperibilità di altri comparabili (ndr. l'unico comparabile che si utilizzerà è quello relativo al mappale 959 sopra citato) lo scrivente tecnico si è avvalso del criterio dell'asking price; si è utilizzata questa metodologia in quanto dalle indagini effettuate per la ricerca di comparabili, anche in considerazione del recente periodo caratterizzato dall'emergenza sanitaria, non si sono reperite compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel foglio ove è annoverata la proprietà. Si sono quindi valutati terreni posti in vendita nel comune di San Donà di Piave al fine di individuare il più probabile valore di mercato di un mq. di SNP; questa ricerca è stata effettuata avvalendosi di siti specializzati in vendita di immobili quali ad esempio immobiliare.it, casa.it, subito immobili, idealista, a seguito della ricerca sono stati individuati due terreni edificabili che rispettivamente venivano proposti ad €. 500,00 mq./SNP e €. 455,00 mq./SNP questi valori sono stati assoggettati ad una detrazione del 5%, quale possibile margine di sconto tra il valore offerto in vendita ed il costo dell'immobile pagato poi in fase di trasferimento. Lo scrivente tecnico, al solo fine di verifica, ha poi effettuato un'indagine mediante interviste dirette ad agenzie immobiliari e/o operatori del mercato immobiliare operanti in zona ove è ubicato il bene, questi comunicavano allo scrivente che mediamente il prezzo al mq. di SNP poteva attestarsi tra €. 450,00 e €. 500,00 al mq. Per quanto sopra esposto, lo scrivente tecnico ha individuato il più probabile valore di mercato al mq. di SNP in €. 463,00 quale espressione della media tra il prezzo attualizzato della compravendita del 2015 e i due valori individuati con il criterio dell'asking price. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale

ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Venezia;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate;  
 Altre fonti d'informazione: siti specializzati in vendite, rapporti immobiliari.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A - Trattasi di area urbana/ Terreno edificabile. Residenziale/direzionale/commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 1.351.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana/terreno	2.920,00	€ 463,00	€ 1.351.960,00
Più probabile stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.351.960,00
Valore corpo			€ 1.351.960,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>SNP</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Trattasi di area urbana/Terreno edificabile.	Residenziale/commerciale/direzionale (fonte atti legittimanti)	2.920,00	€ 1.351.960,00	€ 1.351.960,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 67.598,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
opere di bonifica	€ -73.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di terreno assoggettato a piano di recupero approvato, considerato l'iter per una sua eventuale

divisione, non si ritiene comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Trattasi di area urbana/ Terreno edificabile.**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00
Atto di asservimento	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 13.388,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 1.197.774,00**

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

**Identificativo corpo: A - Trattasi di area urbana/ Terreno edificabile.**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di terreno assoggettato a piano di recupero approvato, considerato l'iter per una sua eventuale divisione, non si ritiene comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

allegato "A" – documentazione catastale;  
 allegato "B" – atto di provenienza;  
 allegato "C" – visura camerale;  
 allegato "D" – comunicazione Agenzia delle Entrate;  
 allegato "E" – relazione indagini;  
 allegato "F" – valutazione costi;  
 allegato "G" – verbale di picchettamento;  
 allegato "H" – documentazione fotografica;

allegato "I" – certificato di destinazione urbanistica;  
 allegato "L" – contratto di cessione aree e convenzione urbanistica;  
 allegato "M" – atti legittimanti – piano di recupero;  
 allegato "N" – ispezioni ipotecarie;  
 allegato "O" – dati [REDACTED];  
 allegato "P" – rilievo reale;  
 allegato "Q" – tavola e capitolato opere.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Immobile assoggettato a iva.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - area urbana / terreno edificabile.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Trattasi di area urbana/ Terreno edificabile.:</b> 1/1 di [REDACTED]. Piena proprietà.
Identificativo catastale	<b>Corpo A - Trattasi di area urbana/ Terreno edificabile.:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], diritti e oneri reali: proprietà per 1000/1000, foglio 40, particella 958, indirizzo via Giovanni Baron piano: T, piano Terra, comune San Donà di Piave (Codice: H823), categoria area urbana, consistenza 1742 m <sup>2</sup> .
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€. 1.197.774,00.</b>

Data generazione:  
25-05-2021 17:05

