Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiario spa**

contro:

N° Gen. Rep. 240/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2017 ore 9:30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 1, 2, 3, 4, 5

Esperto alla stima: Ing Paola Rossi
Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G
Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave
0421560184

Telefono:
Fax: 0421560184
Email: studio.rossi.meneguz@tiscali.it
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 1 [redacted]

Marcon (Venezia) – 30020 viale Don Sturzo n. 134
Descrizione generica: fabbricato per attività industriale, negozio/mostra, garage, 2 appartamenti, per il quale appare conveniente la demolizione e ricostruzione.
Marcon, C.F. Fg. 17 mapp. 197 sub 6, 7, 5, 8, 9 e ampliamento non accatastato insistente su scoperto comune.

Quota e tipologia dei diritti:
-Sub 6,7:
Esecutati: quota 1/1 piena proprietà :
Non esecutati: nessuno.
-Sub 5, 8, 9:
Esecutati: quota 1/3 piena proprietà :
quota 1/3 piena proprietà :
Non esecutati: quota 1/3 piena proprietà:

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:
*Convenzione edilizia trascritta il 03.09.1981 ai nn. 15777/12996, variata in data 29.12.2009, a favore del Comune di Marcon, contro , con la quale [redacted] assumeva l'impegno ad attuare il progetto di ampliamento di cui aveva chiesto la concessione al n. prot. 3780 il 4.7.81 (si riferisce a beni del lotto n. 1).

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:
*Ipoteca volontaria iscritta il 03.08.2010 ai nn. 27058/6036, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 23.07.2010 rep. 58748 del notaio Ucci, a favore di Veneto Banca spa, contro la quota intera della proprietà. Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 720.000,00. Immobili colpiti: particella 197 sub 7 del Fg. 17 di Marcon. (Lotto n. 1).
*Ipoteca volontaria iscritta il 24.03.2011 ai nn. 9658/1870, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 08.03.2011 rep. 59239 del notaio Ucci, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon, contro [redacted] per la quota intera della proprietà. Importo del capitale €. 800.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.200.000,00. Immobili colpiti: particella 197 sub 6 del Fg. 17 di Marcon (Lotto n. 1).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2011 ai nn. 37890/7359, derivante da decreto

ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.11.2011 rep. 679, a favore di Unicredit spa, contro [redacted] e contro [redacted]. Importo del capitale €. 557.975,84; importo dell'ipoteca €. 563.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7, particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9, del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ : particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave (Lotti n. 1, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 24.05.2012 ai nn. 14700/2212, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 21.05.2012 rep. 2084, a favore di Mediocredito Italiano spa, contro [redacted]. Importo del capitale €. 1.729.918,50; importo dell'ipoteca €. 1.800.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà : particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino, e altri beni non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 05.07.2012 ai nn. 19178/2905, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 26.06.2012 rep. 1018, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contr[redacted] Importo del capitale €. 244.265,60; importo dell'ipoteca €. 350.000,00. Immobili colpiti: di Arredamenti Longo per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 11 (v. nota 2) del Fg. 2 di Quarto d'Altino e altri beni non oggetto di stima. Con iscrizione del 5.2.13 ai nn. 434 è stata estesa nei confronti di [redacted] (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 16.07.2012 ai nn. 20113/3034, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.05.2012 rep. 1149, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro [redacted]. Importo del capitale €. 765.366,57; importo dell'ipoteca €. 900.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23392/3495, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 528, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted]

[redacted] Importo del capitale €. 67.935,58; importo dell'ipoteca €. 90.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprieta': particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23393/3496, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 539, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 35.686,48; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] la quota intera della piena proprietà: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] e di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di Longo Luisa per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2012 ai nn. 33011/4880, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 07.11.2012 rep. 4365, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 346.871,55; importo dell'ipoteca €. 450.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di [redacted] particelle 71, 442 (v. Nota 1), 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n.

1, 2, 3, 4, 5).
*Pignoramento trascritto il 27.05.2016 ai nn. 16492/11251, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted]. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino: di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

Valore lotto n. 1 (al netto delle spese per canc.formalita' pregiud.): €. 518.000,00

Identificativo Lotto: 2

Quarto d'Altino (Venezia) – 30020 via Mazzon
Descrizione generica: terreno di mq 1.500 destinato ad attività artigianali, produttive, commerciali e direzionali.
Quarto d'Altino, C.T. Fg. 1 mapp. 71, 422, 423.

Quota e tipologia dei diritti:
Si presentano 2 casi, la cui scelta esula dalle competenze dell'Esperto:
Caso n. 1:
Esecutati: quota 1/1 diritto di superficie: [redacted], c.f. [redacted]
Non esecutati: il terreno, gravato da diritto di sup., è in proprietà del Comune di Quarto d'Altino.
Caso n. 2:
Esecutati: nessun diritto
Non esecutati: il terreno è in piena proprietà del Comune di Quarto d'Altino.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:
-Atto di costituzione di diritto di superficie del 25.07.1991, che richiama i patti e le clausole dell'atto di Costituzione di diritto di superficie del 28.9.1989 rep. n. 18207 del notaio F. Baravelli (Lotto n. 2).
-Vincolo non aedificandi trascritto il 26.07.1995 ai nn. 16912/12089, a favore del Comune di Quarto d'Altino, contro la [redacted] sui mapp. 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino (sono beni compresi nel lotto n. 2), con il quale la [redacted] fini del rilascio della Concessione Edilizia pratica n. 76C/94, costituiva a carico dei suddetti terreni, vincolo a non edificare oltre

sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie netta di pavimento degli interventi edilizi ammessi dalle norme di P.R.G., restando fermo il diritto di poter in un successivo tempo ampliare e sopraelevare e di poter comunque edificare fino a raggiungere la volumetria massima consentita per la superficie vincolata al variare dello strumento urbanistico, con la precisazione che il suddetto vincolo avrà valore fino a quando non venga modificato a seguito di variante al P.R.G., dopodichè si intenderà automaticamente ridotto o vanificato senza necessità di alcun altro atto.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:
*Ipoteca giudiziale iscritta il 24.05.2012 ai nn. 14700/2212, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 21.05.2012 rep. 2084, a favore di Mediocredito Italiano spa, contro [redacted] Importo del capitale €. 1.729.918,50; importo dell'ipoteca €. 1.800.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà : particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino, e altri beni non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 05.07.2012 ai nn. 19178/2905, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 26.06.2012 rep. 1018, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] Importo del capitale €. 244.265,60; importo dell'ipoteca €. 350.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] e di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 11 (v. nota 2) del Fg. 2 di Quarto d'Altino e altri beni non oggetto di stima. Con iscrizione del 5.2.13 ai nn. 434 è stata estesa nei confronti di [redacted] (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 16.07.2012 ai nn. 20113/3034, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.05.2012 rep. 1149, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro [redacted] Importo del capitale €. 765.366,57; importo dell'ipoteca €. 900.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23392/3495, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 528, a

favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 67.935,58; importo dell'ipoteca €. 90.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprieta': particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23393/3496, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 539, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 35.686,48; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2012 ai nn. 33011/4880, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 07.11.2012 rep. 4365, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 346.871,55; importo dell'ipoteca €. 450.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon, particelle 71, 442[1], 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto

[1]Si segnala un errore nell'individuazione dell'immobile: non e' particella 442 bensì particella 422

d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Pignoramento trascritto il 27.05.2016 ai nn. 16492/11251, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino: di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Pignoramento trascritto il 08.06.2016 ai nn. 17793/12129, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Immobile colpito: particella 71 del Fg. 1 di Quarto d'Altino e altri di altra proprieta' (Lotto n. 2).

Valore lotto n. 2 (al netto delle spese per canc.formalita' pregiud.): €. 56.250,00.

Identificativo Lotto: 3

Quarto d'Altino (Venezia) – 30020 via Marconi 1
Descrizione generica: Villa con due unità abitative, autorimessa , vani accessori , scoperto con piscina e parco.
Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, mapp. 23 sub 5, 6, 7, C.T. mapp. 26, mapp. 1258

Quota e tipologia dei diritti:
Esecutati: quota ¼ piena proprietà : [redacted]
quota ¼ nuda proprietà : [redacted] c.f.: [redacted]
Non esecutati: quota 1/2 proprietà gravata da usufrutto parziale a favore di [redacted] e da diritto di abitazione a favore di [redacted]

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:
Nessuno.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:
*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2011 ai nn. 37890/7359, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.11.2011 rep. 679, a favore di Unicredit

spa, contro [redacted] nata [redacted] e contro [redacted] Importo del capitale €. 557.975,84; importo dell'ipoteca €. 563.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7, particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9, del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ : particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave (Lotti n. 1, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 05.07.2012 ai nn. 19178/2905, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 26.06.2012 rep. 1018, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] Importo del capitale €. 244.265,60; importo dell'ipoteca €. 350.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] e di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 11 (v. nota 2) del Fg. 2 di Quarto d'Altino e altri beni non oggetto di stima. Con iscrizione del 5.2.13 ai nn. 434 è stata estesa nei confronti di [redacted] (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23392/3495, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 528, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 67.935,58; importo dell'ipoteca €. 90.000,00. Immobili colpiti: di Arredamenti Longo per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprieta': particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; [redacted] per la quota intera: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23393/3496, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 539, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, co[redacted] Importo del capitale €. 35.686,48; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: di

[redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] la quota intera della piena proprietà: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2012 ai nn. 33011/4880, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 07.11.2012 rep. 4365, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 346.871,55; importo dell'ipoteca €. 450.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon, particelle 71, 442 (v. Nota 1), 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Pignoramento trascritto il 27.05.2016 ai nn. 16492/11251, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, cont[redacted] Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; [redacted] quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino: di [redacted] la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; [redacted] la quota di ¼ della proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

Valore lotto n. 3 (al netto delle spese per canc.formalita' pregiud.): €. 462.000,00.

Identificativo Lotto: 4

Quarto d'Altino (Venezia) – 30020 piazza S.Michele n. 19/p
Descrizione generica: appartamento con garage.
Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2 mapp. 1518 sub 77, 113

Quota e tipologia dei diritti:
Esecutati: quota 1/1 piena proprietà : [redacted] c.f.: [redacted]
Non esecutati: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:
-Convenzione urbanistica trascritta il 30.6.2004 ai nn. 25293/15907 (v. Nota per Trascrizione all. D10), a favore del Comune di Quarto d'Altino, contro [redacted] e altri, con la quale i soggetti attuatori del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica", delle aree comprese fra via Roma, via San Pio X, piazza San Michele ed il fiume Sile, si impegnavano a dare attuazione agli interventi ivi previsti e assumevano gli impegni riportati sulla convenzione (si tratta dell'area dove ora si trova il fabbricato individuato con il mapp. 1518 del Fg. 2 di Quarto d'Altino, compreso nel lotto n.4).

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:
*Ipoteca volontaria iscritta il 13.01.2011 ai nn. 1119/183, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 23.12.2010 rep. 88790 del notaio Pecorelli, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon, contro [redacted] per la quota intera della proprietà. Importo del capitale €. 140.000,00; importo dell'ipoteca €. 210.000,00. Immobili colpiti: particella 1518 sub 113 e 77 del Fg. 2 di Quarto d'Altino (Lotto n. 4).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2011 ai nn. 37890/7359, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.11.2011 rep. 679, a favore di Unicredit [redacted], contro [redacted] contro [redacted] Importo del capitale €. 557.975,84; importo dell'ipoteca €. 563.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7, particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9, del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ : particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave (Lotti n. 1, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 05.07.2012 ai nn. 19178/2905, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 26.06.2012 rep. 1018, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] Importo del capitale €. 244.265,60; importo dell'ipoteca €. 350.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera

in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 11[2] del Fg. 2 di Quarto d'Altino e altri beni non oggetto di stima. Con iscrizione del 5.2.13 ai nn. 434 è stata estesa nei confronti di [redacted] Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23392/3495, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 528, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 67.935,58; importo dell'ipoteca €. 90.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprieta': particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23393/3496, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 539, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 35.686,48; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

---

[2] Si segnala un errore nella individuazione dell'immobile: non è sub 11 ma bensi' 113

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2012 ai nn. 33011/4880, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 07.11.2012 rep. 4365, a favore di [redacted] Popolare Società Cooperative, contro [redacted]. Importo del capitale €. 346.871,55; importo dell'ipoteca €. 450.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon, particelle 71, 442 (v. Nota 1), 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Pignoramento trascritto il 27.05.2016 ai nn. 16492/11251, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino: di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; [redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

Valore lotto n. 4 (al netto delle spese per canc.formalita' pregiud.): €. 148.400,00.

Identificativo Lotto: 5

San Donà di Piave (Venezia) – 30027 via De Amicis n. 6
Descrizione generica: abitazione unifamiliare con scoperto e due garage
San Donà di Piave, C.F. Foglio 33 mapp. 598 sub 2, 3, 4

Quota e tipologia dei diritti:
Esecutati: quota 1/2 piena proprietà : [redacted], c.f.: [redacted]
Non esecutati: quota 1/2 piena proprietà: [redacted]

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:
-Atto di compravendita trascritto il 11.03.1969 ai nn. 3727/2977, che contemplava ac-

cessioni, pertinenze, servitu', obblighi, vincoli, oneri, limitazioni relativi al mapp. 598 del Fg. 33 di San Donà di Piave (è l'immobile del lotto n. 5).

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:
*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2011 ai nn. 37890/7359, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.11.2011 rep. 679, a favore di Unicredit spa, contro [redacted] contro [redacted] Importo del capitale €. 557.975,84; importo dell'ipoteca €. 563.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7, particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9, del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ : particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave (Lotti n. 1, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 05.07.2012 ai nn. 19178/2905, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 26.06.2012 rep. 1018, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] le €. 244.265,60; importo dell'ipoteca €. 350.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 11 (v. nota 2) del Fg. 2 di Quarto d'Altino e altri beni non oggetto di stima. Con iscrizione del 5.2.13 ai nn. 434 è stata estesa nei confronti di [redacted] (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23392/3495, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 528, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 67.935,58; importo dell'ipoteca €. 90.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprieta': particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la

quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23393/3496, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 539, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] Importo del capitale €. 35.686,48; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2012 ai nn. 33011/4880, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 07.11.2012 rep. 4365, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] del capitale €. 346.871,55; importo dell'ipoteca €. 450.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon, particelle 71, 442 (v. Nota 1), 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).
*Pignoramento trascritto il 27.05.2016 ai nn. 16492/11251, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino: di [redacted] la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2

di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5).

Valore lotto n. 5 (al netto delle spese per canc. formalita' pregiud.): €. 198.000,00.

SOMMARIO

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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. alleghi 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.

INA19BRI_CP160189_0006-000093-93-750-478-0

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 31.08.2016, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito il 9 settembre 2016 davanti al cancelliere con verbale cron. 2804/16.

Con istanza del 28.11.16, la scrivente ha evidenziato che per parte dei beni vi è difetto della continuità delle trascrizioni non risultando trascritta l'accettazione di eredità. Nell'udienza del 14.02.2017, su richiesta dei procuratori delle parti, il G.E. ha disposto che il CTU proceda nelle operazioni di stima di tutti i lotti.

L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata, Urbanistica dei Comuni di Marcon, Quarto d'Altino, San Donà di Piave, presso gli Uffici Stato Civile dei Comuni di Mogliano Veneto, Venezia, Quarto d'Altino, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale–Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l' Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguiti i sopralluoghi, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' stata sostituita dal certificato notarile, come previsto dallo stesso articolo.

Per il Lotto n. 1 non sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento non risultando trascritta l'accettazione di eredità (v. par. 6).

Per gli altri lotti sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (la storia della proprietà è riportata al par. 6).

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[redacted], con domicilio fiscale a Quarto d'Altino, ha il seguente codice fiscale e partita IVA: [redacted] (v. all. F1).

[redacted] nata a [redacted] in data [redacted] hanno scelto il regime della [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio (v. Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio, all. E1). Ha il seguente codice fiscale: [redacted] (v. estratto per riassunto di atto di matrimonio, all. E2). Ha il seguente codice fiscale: [redacted]

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Considerata la tipologia e l'ubicazione degli immobili, ho ritenuto necessaria la formazione dei cinque lotti di seguito individuati.

Lotto n. 1

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dei sub 6 e 7, e la quota di 2/3 della piena proprietà dei sub 5, 8, 9[3]. Detti immobili, posti in Marcon viale Don Sturzo n. 134, meglio descritti al par. 8, sono cosi' individuati al Catasto:

[3] La rimanente quota di 1/3 è in proprietà di [redacted] (vedi storia della proprietà, par. 6.1).

IRA19BRI_CPT6D18V_0006-000693-93-754-8/8-0

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 6** (fabbricato per attività industriale, quota intera piena proprietà)

piano terra, Cat. D/7, rendita €. 11.160,90.

In Catasto risulta intestato a [redacted]. visura all. B1 e planimetria all. C1).

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 7** (negozio/mostra, quota intera piena proprietà)

piani terra, 1° e 2°, Cat. D/8, rendita €. 6.143,44.

In Catasto risulta intestato a [redacted] (v. visura all. B2 e planimetria all. C2).

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 5** (garage, quota di 2/3 della piena proprietà)

piano terra, Cat. C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie catastale mq 22, rendita €. 51,13.

In Catasto risulta intestato [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, [redacted] 1/3 (v. visura all. B3 e planimetria all. C3).

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 8** (appartamento, quota di 2/3 della piena proprietà)

piano terra e 1°, Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 126, rendita €. 397,67.

In Catasto risult[redacted] per 1/3, [redacted] 1/3 (v. visura all. B4 e planimetria all. C4).

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 9** (appartamento, quota di 2/3 della piena proprietà)

piano terra, 1° e 2°, Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale mq 204, rendita €. 650,74.

In Catasto risulta intesta[redacted] per 1/3, L[redacted] er 1/3, [redacted] er 1/3 (v. visura all. B5 e planimetria all. C5).

Sullo scoperto sub 10 (bene comune ai sub 5,6,7,8,9) insiste un ampliamento del fabbricato: detto ampliamento non è accatastato.

I subalterni e l'ampliamento sopra citati (v. elaborato planimetrico all. C0) costituiscono fabbricato insistente su area identificata al Catasto Terreni con la particella 197 del Fg. 17 di mq 8.014 confinante (da nord verso est) con mapp. 39, con mappali di altro foglio, con strada, con mapp. 154, 136, 272, 239, 240, 237, 236, 224 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A1).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della mappa del catasto terreni e delle planimetrie rispetto allo stato reale. Vanno regolarizzate tramite inserimento in mappa e presentazione di nuove planimetrie. L'importo della spesa, stimato pari ad €. 3.000,00 non viene portato in detrazione al valore degli immobili per il criterio assunto per la stima.

Lotto n. 2

Il pignoramento colpisce la quota intera del diritto di superficie[4] dei terreni posti in Quarto d'Altino, meglio descritti al par. 8, cosi' individuati al Catasto:

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 1, particella 71** (terreno edificabile) qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1.420, reddito dominicale €. 11,10, reddito agrario €. 7,70.

In Catasto risulta intestato per la piena proprietà a [redacted]. snc (v. visura all. B6).

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 1, particella 422** (terreno edificabile) qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 20, reddito dominicale €. 0,17, reddito agrario €. 0,11.

[4] N.B.: Sul diritto reale in capo alla ditta esecutata si presentano i due casi descritti al par. 6.1.

In Catasto risulta intestato per la piena proprietà a [redacted] nc (v. visura all. B7).

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 1, particella 423** (terreno edificabile) qualità vigneto, classe 1, superficie mq 60, reddito dominicale €. 0,66, reddito agrario €. 0,33.

In Catasto risulta intestato per la piena proprietà a [redacted] snc (v. visura all. B8).

Le particelle sopra citate costituiscono un unico appezzamento di mq 1.500 catastali, confinante (da nord verso est) con mapp. 325, 254, 507, 424, 653, 605, 445, 942 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A2).

Ho riscontrato una irregolarità catastale consistente nella errata indicazione del diritto in capo alla ditta esecutata, che puo' essere regolarizzata in Catasto con una spesa modesta (che non viene pertanto esplicitata e detratta al par. 8).

Lotto n. 3

Il pignoramento colpisce la quota di ¼ della piena proprietà e la quota di ¼ della nuda proprietà [5], degli immobili, posti in Quarto d'Altino via Marconi 1, meglio descritti al par. 8, cosi' individuati al Catasto:

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 23 sub 5** (appartamento) piano t., 1°, 2°, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale mq 314 (mq 308 escluse aree scoperte), rendita €. 697,22.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, [redacted] per la quota di ¼ della

[5] La quota di 1/2 colpita da pignoramento, è gravata da usufrutto parziale a favore di Favaretto Anna. La rimanente quota di ½, non colpita dal pignoramento, e' in proprieta' di Fardin Michele ed e' gravata da diritto di abitazione a favore di Longo Luisa e da diritto di usufrutto parziale a favore di Favaretto Anna (v. par.6).

piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di 2/4 dell'usufrutto (v. visura all. B9 e v. planimetria catastale all. C6).

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 23 sub 6** (appartamento) piano t. e 1°, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 200 (mq 190 escluse aree scoperte), rendita €. 542,28.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di 2/4 dell'usufrutto (v. visura all. B10 e v. planimetria catastale all. C7).

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 23 sub 7** (autorimessa) piano terra, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 67, superficie catastale mq 76, rendita €. 173,01.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di 2/4 dell'usufrutto (v. visura all. B11 e v. planimetria catastale all. C8).

Il sub 4 (scoperto, piscina, portico) costituisce bene non censibile comune ai sub 5, 6 e 7.

I subalterni sopra citati costituiscono fabbricati eretti su area individuata al C.T. con la particella 23 del Fg. 2 di mq 4.107, confinante (da nord verso est) con mapp. 19, 1426, 1425, 1258, 26, 200, 20 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A3).

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 2, particella 26** (area scoperta) qualità prato, classe 1, superficie mq 2.410, reddito dominicale €. 14,95, reddito agrario €. 8,09.

---

[6] Il nome della usufruttuaria è riportato erroneamente: n[redacted]

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di 2/4 dell'usufrutto (v. visura all. B12).

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 2, particella 1258** (area scoperta) qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq 3.633, reddito dominicale €. 32,56, reddito agrario €. 20,64.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà, a [redacted] per la quota di 2/4 dell'usufrutto (v. visura all. B13).

Le particelle 26 e 1258 sopra citate costituiscono un unico appezzamento di mq 6.043 catastali, confinante (da nord verso est) con mapp. 23, 201. strada, mapp. 347, 1701, 1578, 200 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A3).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti nella errata indicazione dei diritti, non essendo precisato il diritto di abitazione a favore di [redacted] (v. par. 6.1), e nella errata indicazione del nome dell'usufruttuaria per alcuni subalterni: queste possono essere regolarizzate in Catasto, con una spesa modesta (che non viene pertanto esplicitata e detratta al par. 8).

Lotto n. 4

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà degli immobili, posti in Quarto d'Altino piazza S.Michele civico n. 19/p, meglio descritti al par. 8, cosi' individuati al Catasto:

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 1518 sub 77** (garage) piano interrato, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, rendita €. 35,33. Confini (da nord verso est): sub 78, sub 91, sub 76, corsia di manovra.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota intera della piena proprietà (v. visura all. B14 e v. planimetria catastale all. C9).

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 1518 sub 113** (appartamento)

piano 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 90 (mq 86 escluse aree scoperte), rendita €. 173,53. Confini (da nord verso est): sub 114, corridoio, sub 111, prospetto su scoperto.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota intera della piena proprietà (v. visura all. B15 e v. planimetria catastale all. C10).

I subalterni sopra citati, individuati sull'elaborato planimetrico all. C11, costituiscono porzioni di condominio eretto su area individuata al C.T. con la particella 1518 del Fg. 2, confinante (da nord verso est) con strada, con strada, con mapp. 219, 190, 194, 854, 193 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A3).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

Lotto n. 5

Il pignoramento colpisce la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili[7], posti in San Donà di Piave via De Amicis n. 6, meglio descritti al par. 8, cosi' individuati al Catasto:

***Comune di San Donà di Piave, C.F. Foglio 33 particella 598 sub 2** (garage)

piano terra, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, rendita €. 82,63.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà e a [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà (v. visura all. B16 e v. planimetria catastale all. C12).

---

[7] La rimanente quota di ½ non colpita dal pignoramento è in proprietà di [redacted] (v. par.6.1).

***Comune di San Donà di Piave, C.F. Foglio 33 particella 598 sub 3** (abitazione) piano t. e 1°. zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 246 (escluse aree scoperte mq 238), rendita €. 899,93.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà e a [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà (v. visura all. B17 e v. planimetria catastale all. C13).

***Comune di San Donà di Piave, C.F. Foglio 33 particella 598 sub 4** (garage) piano terra, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie catastale mq 22, rendita €. 59,50.

In Catasto risulta intestato a [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà e a [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà (v. visura all. B18 e v. planimetria catastale all. C14).

I subalterni sopra citati costituiscono fabbricato eretto su area individuata al C.T. con la particella 598 del Fg. 33 di mq 960, confinante (da nord verso est) con mapp. 593, 599, 602, 481 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A4).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA

<u>Lotto n. 1:</u> Marcon, C.F. Fg. 17, particella 197 sub 6, 7, 5, 8, 9

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono depositati i seguenti:

-Licenza per esecuzione lavori edili rilasciata il 26.08.1967 a [redacted] per la costruzione di capannone ad uso laboratorio di falegnameria.

-Licenza per esecuzione lavori edili pratica n. 17/29, rilasciata il 05.07.1973 a [redacted] per ampliamento di fabbricato artigianale ad uso mobilificio.

-Licenza per esecuzione lavori edili pratica n. 13/66, rilasciata il 09.12.1975 a [redacted] per variante in corso d'opera alla licenza del 5.7.73. Licenza di agibilità rilasciata il 1.2.1977 (v. all. G1).

-Concessione edilizia n. 600, prot. n. 3780, rilasciata il 23.08.1981 a [redacted] per ampliamento al fabbricato esistente ad uso artigianale e abitazione.

-Concessione edilizia n. 1.261, prot. n. 2701/84, rilasciata il 14.07.1986 a [redacted] per variante alla C.E. del 23.8.1981.

-Concessione edilizia n. 1390, prot. n. 13398, pratica 1661.2. rilasciata il 28.04.1987 alla ditta [redacted] per ampliamento del fabbricato esistente ad uso produttivo con adeguamento di prevenzione incendi.

-Concessione edilizia n. 1987, prot. n. 8825, rilasciata il 17.02.1990 alla ditta [redacted] per variante in corso d'opera alla C.E. del 28.04.1987.

-Concessione edilizia n. 2401, prot. n. 14068, pratica 25/407, rilasciata il 04.12.1991 alla ditta [redacted] per completamento delle opere in variante alla C.E. n. 1987 del 17.02.1990.

-Concessione edilizia in sanatoria n. 3.116, prot. n. 3076, rilasciata il 27.04.1995 alla ditta [redacted]

-Concessione edilizia n. 3.117, prot. n. 3211, pratica 8/492, rilasciata il 27.04.1995 alla ditta [redacted] per ristrutturazione del fabbricato esistente. Le opere in progetto non sono state realizzate e pertanto la C.E. è decaduta. Quindi, lo stato legittimato, è quello riportato sulle tavole dello stato di fatto, n. 2 e 3 (v. all. H1).

L'Ufficio Ambiente Comunale mi ha comunicato quanto segue:

1) Con Ordinanza n. 16 del 04.03.2011, il responsabile del settore uso e assetto del territorio, ha ordinato alla [redacted] la messa in sicurezza con rimozione dei materiali contenenti amianto che possano determinare un pericolo per l'ambiente per dispersione di fibre libere di amianto entro 90 giorni. Con sentenza n. 1203/15 del 14.10.2015, il G.I.P. ha dichiarato non luogo a procedere nei confronti di [redacted] in qualità di

amministratori e legali rappresentanti della [redacted], in ordine al reato (omissione della rimozione delle coperture in eternit) loro ascritto, per essere lo stesso estinto per intervenuta prescrizione.

2) Con Ordinanza n. 97 del 19.12.2011, il responsabile del settore uso e assetto del territorio, ha ordinat[redacted], di provvedere entro 30 giorni alla rimozione, all'avvio a recupero o allo smaltimento dei rifiuti (materiale vario presumibilmente costituito da legname, materie plastiche, calcinacci, ramaglie vegetali, metalli, elettrodomestici fuori uso) ed al ripristino dello stato dei luoghi, di produrre idonea documentazione atta a dimostrare il corretto avvio a smaltimento del materiale di rifiuto, di produrre il Programma di smaltimento, copia dei formulari dei rifiuti smaltiti, copia delle analisi di caratterizzazione dei rifiuti ovvero autocertificazione della ditta autorizzata. Con comunicazione al Comune del 9.2.2017, la Veritas, in seguito a reperimento di terreno misto a frammenti di lastre in cemento amianto sul retro del fabbricato, ha già formulato un preventivo per l'esecuzione delle attività di bonifica (€. 6.000,00 + IVA, v. all. G5). In conclusione, nella stima al par. 8, terro' conto sia delle spese per la bonifica dello scoperto, sia delle spese per la rimozione e bonifica dell'eternit tuttora presente sulla copertura.

Non ho rilevato presenza di abusi edilizi, ad eccezioni di modeste variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza, e qualche modifica interna e forometrica, sanabile con una spesa stimata pari ad €. 2.500,00, che non viene portato in detrazione al valore degli immobili per il criterio assunto nella stima.

La zona è attualmente soggetta alla variante Generale al P.R.G. approvata con DGRV n. 3663 del 17.11.2000 e DGRV n. 2394 del 14.9.2001 (v. stralcio, all. I5), e alla 3° variante al Piano degli Interventi adottata con DCC n. 12/2017 (v. stralcio, all. I4): vige quindi il regime di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n. 11/2004.

La Variante al P.R.G. approvata comprende l'immobile nella zona D2, normata dall'art. 38 della N.T.A., che prevede la destinazione a "insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere di cui alla L. 24/88", che prevede le destinazioni d'uso per l'eventuale piano interrato a garage, magazzini, depositi, per il piano terra e gli eventuali piani superiori ad attività commerciali, a terziario diffuso, attività ricettive, direzionali ed uffici, che ammette interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone, ma con indice di utilizzo di cui alla classe 5 (superficie lorda massima costruibile per mq di superficie fondiaria) pari ad una volta e mezza la superficie del lotto, rapporto di copertura massimo del 40%, altezza massima di m 12, P.T. + 2 piani abitabili. L'art. 36 delle N.T.A. impone negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, una quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, terziario diffuso, attività direzionali, pari a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, di cui almeno la metà per parcheggi.
La Variante al P.I. adottata conferma l'inserimento in zona D2 (parti del territorio destinate a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere), ora normata dall'art. 42 delle N.T.O.. Detto articolo sostanzialmente ricalca l'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.. Il comma 8 dell'art. 40 delle N.T.O. impone, negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali, una quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici, pari a mq/mq 1 di superficie

lorda di pavimento dell'intero complesso, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio e la parte restante a verde attrezzato (comma 9). Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, l'art. 40 comma 10 impone almeno un posto auto per ogni camera.

Dopo aver sentito sul punto il parere dell'Ufficio Urbanistica Comunale, e dopo aver esaminato gli strumenti urbanistici sopra descritti, ritengo di poter concludere che, essendo ora dismessa l'attività produttiva un tempo esercitata nel fabbricato oggetto di stima, ogni intervento futuro dovrà essere conforme alle norme urbanistiche sopra descritte, e quindi dovrà avere la destinazione ammessa per le zone D2 e dovrà rispettare le superfici minime per i servizi pubblici in particolare per i parcheggi. Rilevo pero' che la capacità edificatoria realisticamente realizzabile è alquanto inferiore a quella riportata sulle Norme Tecniche essendo molto limitata dal rapporto di copertura, dal n° di piani ammesso e dalle superfici minime per i servizi pubblici.

Lotto n. 2: Quarto d'Altino, C.T. Fg. 1, particelle 71, 422, 423

In data 6.7.1995 il Comune aveva rilasciato alla [redacted] Concessione Edilizia n. 76C/94 per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, in relazione alla quale trascriverà in data 26.7.95 il "vincolo non aedificandi" (v. par. 6.1). Questo progetto pero' non è mai stato attuato, ed il terreno ancora oggi è inedificato. La Concessione è quindi decaduta.

Lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi - 1° Variante di allineamento del PRG previgente al PAT, approvato con DCC n. 3 del 15.02.2017) comprende l'immobile in zona D3.3 "Aree destinate ad attività artigianali, produttive, commerciali e direzionali", all'interno del perimetro del P.P. di Iniziativa Pubblica "Comparto D4.18/c" Lotto n. 15 (v. Certificato di Destinazione Urbanistica, all. I1, e v. stralcio di elaborati del P.P. all I2) . L'art. 3 delle N.T.A. del P.P. subordina il rilascio del titolo abilitativo per l'intervento, alla preventiva

sottoscrizione di Convenzione urbanistica, ed inoltre, per i comparti in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, subordina l'attuazione dell' intervento alla preventiva revisione dei vincoli convenzionali previsti dalla medesima disposizione di legge, che potrà essere richiesta dagli aventi diritto avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 3, comma 64, della L. 662/96. Quest'ultimo prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/71, che il corrispettivo venga determinato con delibera del Consiglio Comunale, e che la proprietà delle suddette aree non possa essere ceduta a terzi nei 5 anni successivi all'acquisto. In base ad informazioni acquisite presso l'Ufficio Patrimonio del Comune, ed al prezzo di trasformazione di €. 26.439,90 già espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico in data 23.3.15 (v. all. G6), si puo' ora prevedere che il suddetto prezzo portato all'attualità sarà approssimativamente pari ad €. 27.000,00. Sempre l'art. 3 delle NTA dispone che, fino al perfezionamento della revisione dei vincoli convenzionali potranno essere attuati i soli interventi previsti dall'art. 6 e cioè i seguenti:

-Per i Comparti di Intervento Unitario (C.I.U.) in regime di piena proprietà: nuova costruzione di capannone, con al massimo un alloggio accorpato di mq 145, con un rapporto di copertura massimo del 50%, con un'altezza massima di m 12.

-Per i Comparti di Intervento Unitario (C.I.U.) in regime di diritto di superficie: solo interventi di manutenzione di unità esistenti.

Nel caso in esame, essendo il lotto non edificato, ai fini della stima al par. 8 dovro' necessariamente considerare l'esercizio della facoltà concessa dall'art. 3, comma 64, della L. 662/96.

<u>Lotto n. 3:</u> Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, particella 23 sub 5, 6, 7, part. 26, part. 1258

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili pratica n. 193, rilasciata il 01.04.1960 a [redacted], per sopraelevazione e ampliamento di casa di abitazione. Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 01.12.1969.

-Concessione Edilizia n. 90/C023 rilasciata il 02.07.1990 a [redacted] per nuova costruzione sui mappali 21, 26, 27 e 28.

-Autorizzazione prot. n. 5592 del 21.06.1991 per la sostituzione della recinzione su via Marconi.

-Variante a sanatoria n. 23001 S/95, pratica n. 9483, prot. n. 34, rilasciata il 02.05.1995 a [redacted] per lavori eseguiti in difformità del progetto approvato con C.E. n. C023/90 del 02.07.1990, consistenti in ristrutturazione ed ampliamento di edificio residenziale. Certificato di agibilità rilasciato il 25.09.2014 (v. all. G2).

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi, ad eccezione di una tramezza in una delle unità abitative e piu' tramezzature realizzate all'interno del garage. Queste ultime non sono sanabili, e percio' dovranno essere demolite, con una spesa di cui ho già tenuto conto nel prezzo unitario stimato al par. 8. Sullo scoperto, di fianco ai garage, vi è anche un piccolo manufatto in legno, non autorizzato, che andrà rimosso.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi - 1° Variante di allineamento del PRG previgente al PAT, approvato con DCC n. 3 del 15.02.2017 (v. Certificato di Destinazione Urbanistica, all. I1, v. stralcio di elaborati della Variante del P.I. all I3) che comprende gli immobili in parte in zona A.1 (centro storico) ed in parte in viabilità esistente. La zona è normata dall'art. 39 delle N.T.A che ammette gli interventi definiti dalla Scheda Urbanistica "A1" dell'allegato A2

alle NTA e dall'art. 73 delle N.T.A.[8]. Dalla Scheda Urbanistica "A1" risulta che le particelle 23, 26 e 1258 costituiscono il Comparto 1, che l'edificio esistente è individuato con la scheda CS1.18 dell'allegato 4 delle NTA, che sono consentiti gli interventi previsti dal 2° grado di protezione (sono quelli riportati all'art. 30 delle NTA, cioè restauro e risanamento conservativo), che l'area scoperta, in quanto parte integrante e funzionale all'edificio, è soggetta alle specifiche norme di tutela di cui all'ultimo comma dell'art.28 (ex 25) delle N.T.A, che l'intervento edilizio diretto richiede la sottoscrizione di convenzione urbanistica ex art. 63 della L.R. n. 61/85.

Dalla tav. 4°-Zone significative, si deduce che una parte del mapp. 26 ricade all'interno del perimetro del "Programma complesso ambito B", normato dai commi 1 e 2 lett. c) dell'art. 73 delle N.T.A. che richiedono la redazione di una progettazione urbanistica unitaria, di un PUA con soluzioni negoziate ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 da sviluppare in conformità a quanto previsto dagli artt. 88 e 89 delle N.T.A. e che prevedono la destinazioni di carattere ricettivo o legate al turismo, residenziale o compatibile con la residenza, attività commerciali di quartiere, direzionale-terziario e servizi alla persona.

Lotto n. 4: Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, particella 1518 sub 77, 113

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica approvato DPGR n. 1535 del 02.12.2003, attuato con l' Accordo di Programma sottoscritto il 30.09.2003.

[8] Il comma 4 dell'art. 39 delle N.T.A. dice che, decorsi i termini di validità dei Programmi Integrati vigenti (nel caso in esame il P.I.R.U.E.A. n. 3 approvato con D.P.G.R.V. n. 187 del 7.8.2006 era valido fino al 21.08.2016) , gli ambiti interessati sono da intendersi quali "Ambiti soggetti a pianificazione di dettaglio" per i quali trovano applicazione le disposizioni dell'art. 73 delle NTA, e la definizione degli interventi ammissibili avviene mediante Accordo art. 6 L.R. n. 11/2004, e come tale soggetta a perequazione urbanistica con le modalità definite dall'art. 88 delle NTA.

-D.I.A. n. 55D/04 presentata il 20.04.2004 d[redacted]er la nuova costruzione di edificio residenziale-commerciale di 58 alloggi. Vi è il cambio di intestazione a favore di Quartoborgo srl.

-D.I.A. n. 56D/06 presentata il 4.7.2006 da [redacted]er Variante alla D.I.A. n. 55D/04.

Certificato di agibilità rilasciato il 19.06.2007 (v. all. G3).

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi - 1° Variante di allineamento del PRG previgente al PAT, approvato con DCC n. 3 del 15.02.2017 che comprende gli immobili in zona residenziale B3.

<u>Lotto n. 5:</u> San Donà di Piave, C.F. Fg. 33, particella 598 sub 2, 3, 4

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 299, prot. n. 11617, rilasciato il 10.09.1969 a Gianduzzo Sergio per costruzione di fabbricato ad uso abitazione; variante autorizzata il 26.10.1972 al prot. n. 16282. Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 24.11.1972.

-Autorizzazione n. 100, prot. n. 78975/10934, rilasciata il 20.04.1989 a Gianduzzo Sergio per ampliamento di fabbricato. Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 11.04.1991.

-Concessione Edilizia n. 418/94, prot. n. 22464/35834, rilasciat[redacted]per la ristrutturazione di edificio unifamiliare. Variazione di intestazione a [redacted]Variante autorizzata il 24.08.1995 al prot. n. 19741/26953. Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 07.01.1997 (v. all. G4).

-SCIA per opere di manutenzione straordinaria presentata il 26.08.2013 da [redacted]

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi.

Lo strumento urbanistico vigente (Variante al P.I. approvata con Delibera C.C. n. 111 del 22.12.2014) comprende l'immobile in zona B soggetto alla norma dell'art. 37 delle N.T.O., che ammette anche un ampliamento del 20% della Superficie netta di Pavimento esistente. L'ampliamento in concreto realizzabile, di modeste dimensioni, comporterebbe un modesto incremento del valore dell'immobile dovendo tener conto della distanza minima dai confini (5 metri), e dei vincoli progettuali dettati dalla disposizione interna e dalla posizione di porte e finestre dell'esistente: della circostanza viene tenuto conto nel valore unitario stimato al par. 8.

5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO

Lotto n. 1: Marcon, C.F. Fg. 17, particella 197 sub 6, 7, 5, 8, 9

I subalterni 6 e 7 al momento del sopralluogo erano liberi da persone, vi sono pero' depositati materiali di terzi.

Il subalterno 9, al momento del sopralluogo del 17.5.17 era libero; ma in data 31.5.17 l'esecutata mi ha comunicato che, successivamente al sopralluogo, è stato abusivamente occupato da[redacted]

I subalterni 5 e 8 al momento del 1° sopralluogo in data 17.5.17 erano occupati dalla sig.ra Ba Bineta con la famiglia, in forza di contratto di locazione. Pero' al momento del 2° sopralluogo del 31.5.17, erano liberi da persone, ma vi erano ancora depositati alcuni arredi e materiali. Il contratto stipulato il 15.03.16 e registrato a San Donà di Piave il 13.4.16 al n. 1332 serie 3T (v. stampato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, all. D12), prevede una durata della locazione dal 15.3.2016 al 14.03.2020, un corrispettivo annuo di €. 6.000,00. Rilevo che sullo stampato l'appartamento è stato erroneamente individuato come particella 198 sub 8, anziché come particella 197sub 8.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Il canone, non è da considerare vile ai sensi dell'art. 2923 del C.C.. Vista la situazione, ritengo che detto contratto non incida sul valore dei subalterni 5 ed 8.

Lotto n. 2: Quarto d'Altino, C.T. Fg. 1, particelle 71, 422, 423

Gli immobili sono liberi.

Lotto n. 3: Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, particella 23 sub 5,6,7, e part. 26, 1258

Il mapp. 23 sub 5, 6, 7 ed i mapp. 26 e 1258, sono in possesso d[redacted] in forza di contratto di locazione, che vi esercitano attività di struttura ricettiva complementare (B&B). Il contratto, stipulato il 28.10.2014, registrato a San Donà di Piave il 28.4.15 al n. 1522 serie 3T (v. all. D13), prevede la durata del contratto dal 1.11.2014 al 31.10.2020, tacitamente rinnovabile per altri 6 anni e cosi' di seguito qualora non venga data da una delle due parti disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone annuo pattuito è di €. 31.200,00. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone, non è da considerare vile ai sensi dell'art. 2923 del C.C.. Vista la situazione, ritengo che detto contratto non incida negativamente sul valore degli immobili, e pertanto non apportero' alcun deprezzamento al valore degli stessi.

Lotto n. 4: Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, particella 1518 sub 77, 113

Attualmente gli immobili sono occupati dall'esecutata [redacted] con la madre.

Lotto n. 5: San Donà di Piave, C.F. Fg. 33, particella 598 sub 2, 3, 4

Attualmente gli immobili sono occupati dall'esecutato [redacted] con la famiglia.

6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 22.11.2016):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

<u>Lotto n. 1:</u> Marcon, C.F. Fg. 17, particella 197 sub 6, 7, 5, 8, 9

Parte degli immobili compresi nel Lotto n. 1 (sub 6 e 7) risultano in proprieta' della ditta esecutata [redacted] per la quota intera e vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Gli altri immobili compresi nel Lotto n. 1 (sub 5, 8, 9) risultano in proprieta' degli esecutati [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno; la rimanente quota di 1/3 non colpita da pignoramento, è in proprietà di [redacted]; per questi sub non vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

N.B.: L'ampliamento non accatastato, essendo insistente sullo scoperto sub 10 (bene comune ai sub 6, 7, 5, 8, 9), risulta in comproprietà nelle quote determinate in proporzione al valore dei sub 6, 7, 5, 8, 9.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 27.09.1985 rep. n. 19914 del notaio Mammuccari, trascritto il 23.10.1985 ai nn. 16898/12878, la [redacted] con sede a Quarto d'Altino, acquistava per conferimento in società di beni, i mapp. 197 sub 2 e 6 (dal sub 2 deriverà il sub 7) del Fg. 17 di Marcon (v. Nota per Trascrizione all. D1).

-In forza di successione di [redacted] già proprietario da oltre 20 anni, denuncia trascritta il 27.02.2003 ai nn. 8941/6276, [redacted] nata il 19.09.1933, ereditavano ciascuno la quota di 1/3 dei mapp.

---

[9] Sulla Nota di Trascrizione è erroneamente indic[redacted]nziché "[redacted]

197 sub 5, 8 e 9 del Fg. 17 di Marcon (v. Nota per Trascrizione all. D5). Non risulta trascritto atto di accettazione eredità.

-In forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 09.12.2005 rep. n. 53830 del notaio Ucci, trascritto il 03.08.2006 ai nn 35439/20394, [redacted] veniva [redacted]

<u>Lotto n. 2:</u> Quarto d'Altino, C.T. Fg. 1, particelle 71, 422, 423

Per gli immobili compresi nel Lotto n. 2 si presentano i seguenti 2 casi, la cui scelta esula dalle competenze della scrivente CTU, in quanto si tratta di un problema di natura legale, non tecnica:

Caso n. 1: sono in diritto di superficie della ditta esecutata [redacted]

Caso n. 2: il diritto di superficie in capo alla ditta esecuta [redacted] i terreni sono in proprietà de Comune di Quarto d'Altino.

Vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di costituzione di diritto di superficie del 25.07.1991 rep. n. 23815 del notaio Baravelli, trascritto il 05.08.1991 ai nn. 16810/11985, [redacted] con sede a Marcon, acquistava dalla ditta "Immobiliar [redacted] il diritto di superficie dei mapp. 71 di mq 1.420, 422 di mq 20, e 423 di mq 60 del Fg. 1 di Quarto d'Altino (v. Nota per Trascrizione all. D3). Sulla Nota vengono richiamati i patti e le clausole dell'atto di dell'Atto di Costituzione di diritto di superficie ai sensi della L. 865/71 del 28.9.1989 rep. n. 18207 del notaio F. Baravelli (vedi all. D11). Con questo atto, il Comune di Quarto d'Altino concedeva a Immobiliare Un Tetto srl i suddetti mappali in diritto di superficie per la durata di anni 99 dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile alla scadenza, prevedeva, allo scadere del termine, l'estinzione del diritto di superficie

e l'acquisizione, da parte del Comune, della proprietà della costruzione soprastante previa corresponsione di un importo pari al prezzo dell'immobile valutato nei modi previsti dalla L. 167/62 depurato dal valore dell'area (art. 3), indicava condizioni relative alla cessione dei locali, all'ammontare del canone e del prezzo di vendita, al diritto di prelazione riservato al Comune per un periodo di 10 anni dall'inizio dell'attività produttiva (artt. 5 e 9). L'art. 6 prevedeva la decadenza della concessione in superficie "*...qualora la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui al precedente art. 4*", e cioè "*iniziare i lavori di costruzione entro 6 mesi dall'approvazione del progetto; ultimare i lavori entro 2 anni dall'inizio degli stessi...*". Si sottolinea che tali termini non sono stati rispettati, e quindi potrebbe essere già intervenuta la decadenza del diritto di superficie.

-In forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 09.12.2005 rep. n. 53830 del notaio Ucci, trascritto il 03.08.2006 ai nn 35439/20394, la [redacted].

<u>Lotto n. 3:</u> Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, particelle 23 sub 5, 6, 7, 26, 1258

Gli immobili compresi nel Lotto n. 3 risultano in proprieta' della esecutata [redacted] per la quota di ¼ della piena proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà.

La rimanente quota non colpita da pignoramento risulta in proprietà di [redacted] per la quota di ½ gravata da diritto di abitazione a favore di [redacted] e da usufrutto parziale. L'usufrutto è a favore di [redacted] nata il [redacted] tuttora vivente (v. certificato di esistenza in vita all. E4). Vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 28.11.1988 rep. n. 33758 del notaio Mammuccari, trascritto il 20.12.1988 ai nn. 26194/18428, [redacted] acquistavano ciascuno la quota di ½ della nuda proprietà e [redacted] il [redacted] acquistavano l'usufrutto dei mapp. 23 sub 1, 2, 3, del mapp. 26 di mq 2.410, del mapp. 27 di mq 5.660, e del mapp. 21 di mq 1.740, del Fg. 2 di Quarto d'Altino (v. Nota per Trascrizione all. D2). In seguito a morte di [redacted] avvenuta il 16.07.2002 (v. certificato di morte all. E3), la quota di ½ dell'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà. I sub 1, 2, 3 del mapp. 23 daranno poi origine ai sub 5, 6, 7. Il mapp. 27, in seguito a frazionamento, darà origine al mapp. 1258 di mq 3.633.

-In forza di provvedimento provvisorio di assegnazione casa coniugale del 21.01.2006 rep. n. 7205 del Tribunale di Venezia, trascritto il 30.03.2006 ai nn. 14296/8271, la casa coniugale, individuata con i mapp. 23 sub 1, 2, 3, 26 di mq 2.410, 27 di mq 5.660, 21 di mq 1.740, tutti del Fg. 2 di Quarto d'Altino, veniva assegnata in diritto di abitazione a [redacted]

-In forza di sentenza di separazione giudiziale del 23.01.2008 rep. n. 1138 del Tribunale di Venezia, trascritta il 25.11.2008 ai nn. 42243/25527 contro [redacted] la casa coniugale, individuata con il mapp. 23 sub 1, 2, 3, con il mapp. 26 di mq 2.410, con il 27 di mq 5.660, e con il mapp. 21 di mq 1.740, tutti del Fg. 2 di Quarto d'Altino, veniva assegnata in diritto di abitazione a [redacted] (v. Nota per Trascrizione all. D6).

<u>Lotto n. 4:</u> Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, particella 1518 sub 77, 113

Gli immobili compresi nel Lotto n. 4 risultano in proprieta' della esecutata [redacted] per la quota intera e vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 16.6.1998 rep. n. 102517 del notaio Semi, trascritto il 10.07.1998 ai nn. 17600/11859, Piavesella spa con sede a Marcon. acquistava gli immobili da [redacted], proprietaria da oltre 20 anni.

-In forza di atto di compravendita del 06.11.2000 rep. n. 60250 del notaio Pecorelli, trascritto il 09.11.2000 ai nn. 32296/21101 [redacted] vendeva a [redacted] con sed[redacted] pp. 157 e 158 del Fg. 2 di Quarto d'Altino.

-In forza di atto di compravendita del 20.12.2005 rep. n. 75942 del notaio Pecorelli, trascritto il 29.12.2005 ai nn. 54524/31408 [redacted] endeva gli immobili a [redacted] sede a [redacted]

-In forza di atto di compravendita del 23.12.2010 rep. n. 88789 del notaio Pecorelli, trascritto il 13.01.2011 ai nn. 1118/789, la Quartoborgo srl in liquidazione, vendeva a [redacted], fra l'altro il mapp. 1518 sub 77 e 113 e i beni comuni non censibili, del Fg. 2 di Quarto d'Altino (v. Nota per Trascrizione all. D7).

<u>Lotto n. 5:</u> San Donà di Piave, C.F. Fg. 33, particella 598 sub 2, 3, 4

Gli immobili compresi nel Lotto n. 5 risultano in proprieta' dell' esecutato [redacted] per la quota di ½; la rimanente quota di ½ non colpita da pignoramento è in proprietà della moglie [redacted]a. Vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 26.04.1995 rep. n. 216733 del notaio De Mezzo, trascritto il 09.05.1995 ai nn. 9613/6632, [redacted] prietario da oltre 20 anni, vendeva in parti uguali a [redacted]

mapp. 598 sub 1 e 2 del Fg. 33 di San Donà di Piave (v. Nota per Trascrizione all. D4).

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Atto di compravendita trascritto il 11.03.1969 ai nn. 3727/2977, che contemplava accessioni, pertinenze, servitu', obblighi, vincoli, oneri, limitazioni relativi al mapp. 598 del Fg. 33 di San Donà di Piave (è l'immobile del lotto n. 5).

-Convenzione edilizia trascritta il 03.09.1981 ai nn. 15777/12996 (v. Nota di Trascrizione all. D8), variata in data 29.12.2009, a favore del Comune di Marcon, contro [redacted], con la quale [redacted] assumeva l'impegno ad attuare il progetto di ampliamento di cui aveva chiesto la concessione al n. prot. 3780 il 4.7.81 (si riferisce a beni del lotto n. 1).

-Atto di costituzione di diritto di superficie del 25.07.1991, già sopra citato che richiama i patti e le clausole dell'atto di Costituzione di diritto di superficie del 28.9.1989 rep. n. 18207 del notaio F. Baravelli.

-Vincolo non aedificandi trascritto il 26.07.1995 ai nn. 16912/12089 (v. Nota per Trascrizione all. D9), a favore del Comune di Quarto d'Altino, contro la [redacted] sui mapp. 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino (sono beni compresi nel lotto n. 2), con il quale la [redacted] ai fini del rilascio della Concessione Edilizia pratica n. 76C/94, costituiva a carico dei suddetti terreni, vincolo a non edificare oltre sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie netta di pavimento degli interventi edilizi ammessi dalle norme di P.R.G., restando fermo il diritto di poter in un successivo tempo ampliare e sopraelevare e di poter comunque edificare fino a raggiungere la volumetria massima consentita per la superficie vincolata al variare dello strumento urbanistico, con la precisazione che il suddetto vincolo avrà valore fino a quando

non venga modificato a seguito di variante al P.R.G., dopodichè si intenderà automaticamente ridotto o vanificato senza necessità di alcun altro atto.

-Convenzione urbanistica trascritta il 30.6.2004 ai nn. 25293/15907 (v. Nota per Trascrizione all. D10), a favore del Comune di Quarto d'Altino, contro [redacted] e altri, con la quale i soggetti attuatori del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica", delle aree comprese fra via Roma, via San Pio X, piazza San Michele ed il fiume Sile, si impegnavano a dare attuazione agli interventi ivi previsti e assumevano gli impegni riportati sulla convenzione (si tratta dell'area dove ora si trova il fabbricato individuato con il mapp. 1518 del Fg. 2 di Quarto d'Altino, compreso nel lotto n.4).

-L'Ufficio patrimonio del Comune di Marcon, in relazione all'immobile del Lotto n. 1, mi ha comunicato che lungo il confine est del mapp. 197 vi è passaggio di tubazione di fognatura nera interrata, che non è ancora stato emesso il decreto di costituzione di servitu' ma lo sarà nel prossimo futuro, che l'indennità (già calcolata in circa €. 1.000,00) non è ancora stata versata alla proprietà.

6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA

*Ipoteca volontaria iscritta il 03.08.2010 ai nn. 27058/6036, derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 23.07.2010 rep. 58748 del notaio Ucci, a favore di Veneto Banca spa, contro [redacted] per la quota intera della proprietà. Importo del capitale €. 400.000,00; importo dell'ipoteca €. 720.000,00. Immobili colpiti: particella 197 sub 7 del Fg. 17 di Marcon.

*Ipoteca volontaria iscritta il 13.01.2011 ai nn. 1119/183, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 23.12.2010 rep. 88790 del notaio Pecorelli, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon, contro

[redacted] per la quota intera della proprietà. Importo del capitale €. 140.000,00; importo dell'ipoteca €. 210.000,00. Immobili colpiti: particella 1518 sub 113 e 77 del Fg. 2 di Quarto d'Altino.

*Ipoteca volontaria iscritta il 24.03.2011 ai nn. 9658/1870, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 08.03.2011 rep. 59239 del notaio Ucci, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon, contro [redacted] per la quota intera della proprietà. Importo del capitale €. 800.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.200.000,00. Immobili colpiti: particella 197 sub 6 del Fg. 17 di Marcon.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2011 ai nn. 37890/7359, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.11.2011 rep. 679, a favore di Unicredit spa, contro [redacted] importo del capitale €. 557.975,84; importo dell'ipoteca €. 563.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7, particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9, del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ : particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 24.05.2012 ai nn. 14700/2212, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 21.05.2012 rep. 2084, a favore di Mediocredito Italiano spa, contro [redacted]. Importo del capitale €. 1.729.918,50; importo dell'ipoteca €. 1.800.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà : particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto

d'Altino, e altri beni non oggetto di stima.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 05.07.2012 ai nn. 19178/2905, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 26.06.2012 rep. 1018, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted]. Importo del capitale €. 244.265,60; importo dell'ipoteca €. 350.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] e di [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 1518 sub 77 e 11[10] del Fg. 2 di Quarto d'Altino e altri beni non oggetto di stima. Con iscrizione del 5.2.13 ai nn. 434 è stata estesa nei confronti di [redacted]

*Ipoteca giudiziale iscritta il 16.07.2012 ai nn. 20113/3034, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 24.05.2012 rep. 1149, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro [redacted] Importo del capitale €. 765.366,57; importo dell'ipoteca €. 900.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71, 422 e 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino, e altri immobili non oggetto di stima.

[10] Si segnala un errore nell'individuazione dell'immobile: non e' sub 11 ma bensì sub 113

*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23392/3495, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 528, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted]

Importo del capitale €. 67.935,58; importo dell'ipoteca €. 90.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprieta': particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg.
33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 07.08.2012 ai nn. 23393/3496, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia-San Donà di Piave del 31.07.2012 rep. 539, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted]

Importo del capitale €. 35.686,48; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particelle 71, 422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] e di

[redacted] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted]er la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2012 ai nn. 33011/4880, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 07.11.2012 rep. 4365, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] importo del capitale €. 346.871,55; importo dell'ipoteca €. 450.000,00. Immobili colpiti: di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon, particelle 71, 442[11], 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave, e altri immobili non oggetto di stima.

*Pignoramento trascritto il 27.05.2016 ai nn. 16492/11251, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [redacted] Immobili colpiti: di Arredamenti Longo per la quota intera della piena proprietà: particella 197 sub 6, 7 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota intera in diritto di superficie: particelle 71,

[11] Si segnala un errore nell'individuazione dell'immobile: non e' particella 442 bensì particella 422

422, 423 del Fg. 1 di Quarto d'Altino: di [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà: particella 598 sub 2, 3, 4 del Fg. 33 di San Donà di Piave; di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà: particella 197 sub 5, 8, 9 del Fg. 17 di Marcon; di [redacted] per la quota di ¼ della proprietà e per la quota di ¼ della nuda proprietà: particella 23 sub 5, 6, 7 particella 26 di mq 2410, particella 1258 di mq 3633 del Fg. 2 di Quarto d'Altino; di [redacted] per la quota intera della piena proprietà: particella 1518 sub 77 e 113 del Fg. 2 di Quarto d'Altino.

*Pignoramento trascritto il 08.06.2016 ai nn. 17793/12129, a favore di Banco Popolare Società Cooperative, contro [redacted] snc. Immobile colpito: particella 71 del Fg. 1 di Quarto d'Altino e altri di altra proprieta'.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalita' pregiudizievoli, comportera' una spesa preventivata in:

.€. 14.500,00 per il lotto n. 1,

.€. 2.650,00 per il Lotto n. 2,

.€. 7.750,00 per il Lotto n. 3,

.€. 3.600,00 per il lotto n. 4,

.€. 4.600,00 per il lotto n. 5.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti dal valore degli immobili.

Nota: I costi di cancellazione sopra indicati sono ipotetici in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI

Lotti n. 1, 2, 3, 5

L'argomento non viene trattato perchè non si tratta di condomini.

Lotto n. 4: Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, particella 1518 sub 77, 113

L'amministratore condominiale mi ha comunicato quanto segue (v all. L1):

-Vi è un passivo di €. 342,57 a chiusura gestione 2016, e un passivo di €. 530,05 quale preventivo gestione 2017, per un totale da versare di €. 872,62.

-Per le spese di ordinaria amministrazione la cifra si aggira grossomodo intorno a €. 500,00.

-Non ci sono spese straordinarie deliberate, ma saranno probabilmente da sistemare le terrazze.

8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

Lotto n. 1: Marcon, C.F. Fg. 17, particella 197 sub 6, 7, 5, 8, 9
(quota intera della piena proprietà di sub 6 e 7, quota di 2/3 della piena proprietà dei sub 5, 8 e 9)

Si tratta di un fabbricato avente destinazione artigianale (sub 6), con annessi negozio/mostra (sub 7), due appartamenti (sub 8 e sub 9), garage (sub 5) e scoperto comune (v. documentazione fotografica all. N1 e vedi elaborato planimetrico all. C0). E' posto in località San Liberale, in zona di discreto interesse perché abbastanza vicina al centro del Comune (4 Km), ben servita da rete stradale (è velocemente raggiungibile dall'autostrada A4 e dalla tangenziale di Mestre). L'area su cui insiste il fabbricato è classificata dallo strumento urbanistico come D2 (insediamenti assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere), ed è immerso fra zone residenziali.

Il fabbricato originario è stato costruito negli anni '60, e poi sono stati realizzati diversi interventi di ampliamento ed adeguamento fino agli anni '90. Le

condizioni generali sono scadenti. Vi è anche la necessità di effettuare i lavori di bonifica dello scoperto e dell'eternit sulla copertura, già descritti al par. 4.

Il fabbricato è costituito da 5 corpi (v. planimetrie dello stato di fatto presentate nel '95, all. H1) costruiti in epoche diverse, aventi caratteristiche diverse. Il 1° corpo, il più vecchio, è un capannone su un solo piano, con copertura a volte e shed, travi e pilastri in c.a., muri in blocchi, pavimento in piastrelle, portone in lamiera, finiture fatiscenti (v. foto 9). Il 2° corpo, posto sul fronte nord, angolo est, si sviluppa su 2 piani fuori terra: ingresso, 3 uffici, servizi igienici, c.t. (ma non vi è la caldaia) e garage al piano terra, appartamento con cucina, soggiorno, 3 camere, w.c., terrazza al piano 1°; le finiture sono datate, e solo alcune appaiono rinnovate: i pavimenti sono in laminato al p.t. ed in piastrelle al 1° piano, le finestre sono in legno con vetro semplice e controfinestre in alluminio, le pareti sono intonacate al civile, l'appartamento ha una stufa a pellet e vi sono i radiatori ma manca la caldaia (v. foto n. 1, 3, dal n. 19 al n. 24). Il 3° corpo, posto sul fronte nord, angolo ovest, si sviluppa su 3 piani fuori terra: il p.t. ed il 1° e sono occupati da ampi vani (negozio/mostra), il 2° piano in parte è occupato da due ampi vani (ex deposito mobili) ed in parte da un appartamento. Quest'ultimo, accessibile da scala autonoma, si sviluppa in ingresso, cucina, ripostiglio, w.c, 3 camere, disimpegno 2 bagni; l'ingresso comunica con un ampio vano sul progetto denominato "deposito mobili", ma in realtà è un soggiorno (v. foto n. 2, 10, 15, 16, 17, 18); le finiture della esposizione mobili sono molto scadenti: vetrate in alluminio con vetro semplice, pavimenti in terrazzo, pareti intonacate, impianto elettrico e di riscaldamento non funzionanti; le finiture dell'appartamento sono invece almeno in parte, discrete: pavimenti in parte in legno, in parte in piastrelle, pareti intonacate al civile, finestre in legno in parte protette da controfinestre in alluminio e persiana in plastica, ma mancano le finestre nel soggiorno; i vani sono riscaldati con fan-coil a gas, vi è una caldaia ma non pare funzionante. Il 4° corpo è un

capannone su un solo piano, con copertura con travi a Y, travi e pilastri in c.a. prefabbricati, tamponamenti in pannelli in c.a. prefabbricati, pavimento in c.a., finestre a nastro, soffitto piano, portoni in lamiera; vi sono servizi igienici(v. foto n. 4, 8, 11, 12, 13, 14). Il 5° corpo , ad un piano fuori terra, ma di altezza inferiore a quella del 4° corpo, è occupato da deposito, ufficio, servizio igienico, vano ct.: ha copertura piana, e su un lato è privo di parete perimetrale. Vi sono inoltre una serie di vani e tettoie, addossati alle pareti est del 1° e del 4° corpo, tutti in carenti condizioni (v. foto 5, 6 e 7).

Lo scoperto è solo in parte recintato, ed è privo di cancelli di ingresso; lungo il confine ovest vi e' una vasca di accumulo dell'impianto idrico antincendio in calcestruzzo parzialmente interrata. Il confine est corre lungo un percorso non di proprietà (v. estratto mappa del Catasto, all. A1).

Considerato quanto esposto al par. 4, prendero' in considerazione l'intervento piu' interessante sotto il profilo economico, e cioè la demolizione del fabbricato esistente, e la ricostruzione di un fabbricato con destinazione commerciale con superficie di vendita non superiore a mq 1500 (ex L.R. 50/12), a terziario diffuso, direzionale, uffici. Sempre ai fini della stima terro' conto che la capacità edificatoria ammessa (indice di utilizzo = 1,5 x superficie del lotto) è in realtà alquanto limitata dal rapporto di copertura, dal n° di piani ammesso e dalle superfici minime per i servizi pubblici.

Il valore commerciale dell'intero immobile e' quindi pari al valore del terreno, detratte le spese per la bonifica dello scoperto e per la rimozione e bonifica dell'eternit sulla copertura, e detratte le pese per la demolizione del fabbricato. Non essendo possibile fare riferimento a fonti quali l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, si farà riferimento a indagini condotte in ambito fiduciario presso

operatori immobiliari del territorio e a stime già condotte per immobili simili. Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi in particolare al par. 4, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato è stimato in €. 100,00 per ogni /mq di superficie catastale (e quindi approssimata).

Il valore del terreno della quota intera della piena proprietà, verrà ripartito fra gli attuali proprietari, non tutti esecutati, in proporzione ai millesimi dei singoli subalterni. Non esistendo alcuna tabella millesimale, sarà qui costruita sulla base delle seguenti considerazioni:

-1 mq di appartamento (sub 8 e sub 9), vale il doppio di 1 mq di capannone (sub 6)

-1 mq di negozio/mostra (sub 7), vale il doppio di 1 mq di capannone

-1 mq di garage (sub 5), vale come 1 mq di capannone

-il valore di ciascun subalterno è direttamente proporzionale alla sua superficie commerciale calcolata in conformità all'allegato C del D.P.R. n.138/98

-il valore delle parti comuni è compreso nel valore dei subalterni.

Infine, trattandosi di quota indivisa, il valore commerciale viene ridotto del 5%, per tener conto della maggiore difficolta' di vendita.

	Sup. comm. [mq]	Valore (Vcap = Valore di 1 mq di capannone) (a)	Millesimi (a/T)
Sub 5	22	22 x 1 x Vcap	0,004
Sub 6	3190	3190 x 1 x Vcap	0,583
Sub 7	812	812 x 2 x Vcap	0,297
Sub 8	126	126 x 2 x Vcap	0,046
Sub 9	190	190 x 2 x Vcap	0,070
Totale (T):		5468 x Vcap	1,000

*Valore del terreno edificabile:

mq 8.014 x €./mq 100,00 =	€.	801.400,00
Spese per la bonifica dello scoperto e per la rimozione e bonifica dell'eternit sulla copertura (a corpo) :	€.	-70.000,00
Spese per la demolizione del fabbricato (a corpo) :	€.	-115.000,00
*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà dell'immobile (mapp. 197) 801.400,00 - 70.000,00- 115.000,00 =	€.	616.400,00
*Valore della quota in proprietà degli esecutati (quota di 2/3 dei sub 5, 8, 9, quota intera dei sub 6 e 7) €. 616.400,00 x (2/3 x 0,004 + 2/3 x 0,046 + + 2/3 x 0,070 + 0,583 + 0,297) =	€.	591.744,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan= zia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 29.587,20
*Detrazione del 5% per tenere conto della maggiore difficolta' di vendita della quota indivisa come da disposizione del G.E.:	€.	- 29.587,20
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 14.500,00
*Valore commerciale finale del Lotto n. 1 (quote in proprietà degli esecutati):	€.	518.069,60
arrotondato	**€.**	**518.000,00**

<u>Lotto n. 2:</u> Quarto d'Altino, C.T. Fg. 1, particelle 71, 422, 423

(N.B.: Sul diritto reale in capo alla ditta esecutata si presentano i due casi descritti al par. 6.1)

Si tratta di un lotto di terreno destinato ad attività artigianali, produttive, commerciali e direzionali (v. par. 4, v. estratto mappa all. A2, v. documentazione fotografica all. N1) situato in buona posizione, a circa 1,5 Km dal centro del Comune, ben servito da rete stradale, in zona già edificata da capannoni artigianali/industriali. La disposizione del terreno e' buona, in quanto ha forma geometrica regolare. Attualmente il terreno e' incolto.

Il valore del diritto di superficie è dato dalla differenza fra il valore della piena proprietà ed il prezzo di trasformazione comunicato dal Comune ed attualizzato in €. 28.000,00 (v. par. 4 e all. G6). Il valore della piena proprietà, considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie catastale ed il valore unitario di mercato. Considerata la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato della piena proprietà è stimato in €./mq 60,00.

*Superficie catastale	mq	1.500
*Valore della piena proprietà:		
1.500 x €./mq 60,00 =	€.	90.000,00
*Valore del diritto di superficie:		
90.000,00 – 28.000,00 =	€.	62.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan= zia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 3.100,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	-2.650,00

*Valore commerciale finale del Lotto n. 2 (quota intera del diritto di superficie):	€.	**56.250,00**

<u>Lotto n. 3:</u> Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2, part. 23 sub 5, 6, 7, part. 26, 1258 (quota di ¼ della piena proprietà e quota di ¼ della nuda proprietà)

Si tratta di tre fabbricati insistenti su area di mq 4.107 catastali (mapp. 23), e di un parco (mapp. 26 e 1258) di mq 6.043 catastali (v. documentazione fotografica all. N1). Il primo fabbricato è costituito da due unità abitative (sub 5 e sub 6), il secondo è destinato ad autorimessa con 5 posti auto (sub 7) e a vani accessori al sub 5, il terzo è un vano accessorio al sub 6; sullo scoperto, comune ai sub 5, 6, 7, vi è una piscina ed un porticato che mette in comunicazione i primi due fabbricati. La scheda urbanistica definisce il complesso "di notevole rilevanza paesistico ambientale". La posizione è ottima perché molto vicina al centro del Comune e ben servita da rete stradale.

*Il primo fabbricato, realizzato in data non nota, è stato ristrutturato negli anni '90, ma l'agibilità è del 2014: presenta un ottimo livello estetico e buone condizioni di conservazione. Le strutture verticali sono in laterizio con spessore di 40/50 cm, e i solai di quasi tutti i vani hanno travi di legno in vista. Non ho rilevato segnali di dissesto. Le due unità abitative sono autonome, ma hanno una porta interna di comunicazione al piano terra. La 1° unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra piu' un sottotetto; la distribuzione dei vani è razionale (v. planimetria, all. C6): soggiorno con caminetto, cucina, studio, ripostiglio e w.c. al piano terra, tre camere, un guardaroba, due bagni, due terrazze e disimpegno al 1° piano, un unico ampio vano e w.c. al piano sottotetto. Le finiture sono di ottima qualità e buon stato di conservazione. I pavimenti sono in parte in marmo, in parte in legno, in

parte in piastrelle; le pareti sono intonacate al civile ad eccezione dei bagni che hanno pareti parzialmente piastrellate; i soffitti hanno travi in legno in vista; le finestre e le porte-finestre sono in legno con vetro camera protette da scuri in legno. La scala è in legno e metallo. L'impianto di riscaldamento è a radiatori, con caldaia a metano, il vano al sottotetto e' riscaldato con fan coil. La 2° unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra; la distribuzione dei vani è razionale (v. planimetria, all. C7): ingresso, taverna, ripostiglio (in realtà adibito a cucina), disimpegno, anti e w.c. al piano terra, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e terrazza al 1° piano. Le finiture sono di ottima qualità e buon stato di conservazione. I pavimenti sono in parte in cotto, in parte in legno, in parte in piastrelle; le pareti sono intonacate al civile ad eccezione dei bagni che hanno pareti parzialmente piastrellate; i soffitti del piano terra hanno travi in legno in vista; le finestre e le porte-finestre sono in legno con vetro camera protette da scuri in legno. La scala è in legno. L'impianto di riscaldamento è a radiatori, con caldaia a metano. In ufficio tecnico comunale sono depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, ma sarà comunque necessaria una verifica.

*Il secondo fabbricato presenta un buon livello estetico e buone condizioni di conservazione. Le strutture verticali sono in laterizio, e non presentano segnali di dissesto. Si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è occupato da 5 posti auto, da un deposito con annesso wc (non ispezionato per mancanza delle chiavi), e un ripostiglio (v. planimetria, all. C6 e C8). All'interno sono state realizzate opere abusive che andranno rimosse (v. par. 4). I pavimenti sono in parte in piastrelle, in parte in laminato; i serramenti sull'accesso di 3 posti auto sono basculanti in legno, il serramento sull'accesso degli altri 2 posti auto è una vetrata in mediocri condizioni; le finestre sono in legno con vetro camera. Vi è un caminetto all'esterno, sotto il porticato. Non vi è impianto di riscaldamento (vi è una stufa a pellet).

*Il terzo fabbricato è di piccole dimensioni, fatiscente, seminascosto dalla vegetazione, a ridosso del confine nord. Consiste in un magazzino (v. planimetria, all. C7). Il suo valore commerciale viene trascurato nella stima.

*Lo scoperto di pertinenza dei fabbricati (mq 4.107 catastali compreso il sedime), è in parte occupato da percorsi in cotto e da giardino; vi è anche una piscina.

*Il parco, di mq 6.043 catastali, è recintato, ben tenuto con molte varietà di alberi e piante. E' attraversato dal percorso carrabile che conduce dall'accesso da via Marconi, fino ai fabbricati sopra descritti.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, considerata la specificità dell'immobile da stimare, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta sia con applicazione del metodo del confronto, sia con applicazione del metodo della capitalizzazione diretta del redditto, e mediando i risultati. Nel 1° metodo vengono assunti come parametri il valore unitario e la superficie commerciale: sulla base dei dati dedotti dall' Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (per il 2° semestre 2016 indica un intervallo da €./mq 1.350,00 ad €./mq 1.700,00), sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario[12] viene stimato pari ad €./mq 1.650,00. La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (terrazze, deposito, autorimesse, scoperto). Vengono assunti gli stessi coefficienti

[12] Per "unitario" si intende di 1 mq di superficie commerciale.

di omogeneizzazione indicati nel D.P.R., ad eccezione del coefficiente 100% assunto per tener conto delle ottime finiture e delle altezze interne del vano denominato "soffitta" nella planimetria catastale, che pertanto viene compresa fra i vani principali e non fra le pertinenze. Il valore della piscina è compreso nel valore dello scoperto. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato. Nel 2° metodo vengono assunti come parametri il canone di locazione annuo ed il saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo, considerate le dimensioni notevoli dell'immobile che spingono verso il basso il cap rate[13], viene assunto pari al 3,0 %.

Trattandosi di quota indivisa di ½ parzialmente gravata da usufrutto, il valore commerciale viene ridotto del 5%, per tener conto della maggiore difficolta' di vendita. Il valore dell'usufrutto viene calcolato in conformità al Decreto 23.12.2016.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. comm. [mq]
Vani principali e accessori diretti del sub 5: mq 344 Vani principali e accessori diretti del sub 6: mq 178 Tot. A1	522	100 %	522
Terrazze del sub 5: mq 18 Terrazze del sub 6: mq 43 Portico: mq 54 Tot.	115	30% fino a 25 mq+ +10% oltre	16,5
Pertinenze del sub 5 (dep., w.c., rip.)	33	50,00%	16,5
Autorimessa con 5 posti auto	76	50%	38
Scoperto e parco	9600	0% fino a 5 x A1 +10%xA1 + 2% oltre	181,56
		Superficie commerciale	774,56
		Arrotondata	775

[13] Il cap rate è il rapporto medio fra i canoni di locazione registrati e le quotazioni OMI di ville/villini

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà stimato con il metodo del confronto: mq 775 x €./mq 1.650,00 =	€.	1.278.750,00
*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà stimato con il metodo della capitaliz= zazione diretta del reddito (v. par. 5): canone annuo / saggio di capitalizzazione = =€. 31.200,00/0,03=	€.	1.040.000,00
*Valore commerciale della quota intera della piena proprieta': €. (1.278.750,00 + 1.040.000,00) / 2 =	€.	1.159.375,00
*Valore della nuda proprietà (età usufruttuario anni 84)= =valore piena proprietà x (1- coeff. x tasso int. legale)= = 1.159.375,00 x (1- 200 x 0,10%)=	€.	927.500,00
*Valore di ¼ della piena proprietà e di ¼ della nuda proprietà): ¼ x 1.159.375,00 + ¼ x 927.500,00 =	€.	521.718,75
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan= zia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 26.086,00
*Detrazione del 5% per tenere conto della maggiore difficolta' di vendita della quota indivisa come da disposizione del G.E.:	€.	-26.086,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	-7.750,00

L'autorimessa (v. planimetria all. C9) è posta al piano interrato, ed è raggiungibile da rampa e corsia di manovra condominiali, e anche da scala interna e ascensore condominiali. Le pareti sono in blocchi in c.a., il soffitto è in lastre predalles, il pavimento è in piastrelle ed il portone basculante è in lamiera.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili, già compravenduti a prezzo unitario[14] noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo semestre 2016 che indica un intervallo da €./mq 1.300,00 ad €./mq 1.600,00), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato è stimato in €./mq 1.600,00.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti (bagni, corridoio) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (terrazza, loggia, au-

[14] Per "unitario" si intende di 1 mq di superficie commerciale.

torimessa). Vengono assunti gli stessi coefficienti di omogeneizzazione indicati nel D.P.R.. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. [mq]
Vani principali e accessori diretti	86	100 %	86
Terrazza e loggia	12	30 %	3,6
Autorimessa	20	50%	10
		Superficie commerciale	99,6
		arrotondato	100

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: 100 x 1.600,00 = €. 160.000,00

*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan= zia per vizi come da disposizione del G.E.: €. - 8.000,00

*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 3.600,00

*Valore commerciale finale del Lotto n. 4 (quota intera piena proprietà): €. **148.400,00**

<u>Lotto n. 5:</u> San Donà di Piave, C.F. Fg. 33, particella 598 sub 2, 3, 4 (quota di ½ della piena proprietà)

Si tratta di un'abitazione unifamiliare (sub 3) con scoperto e due garage (sub 2 e 4) posta su terreno di mq 960 catastali (v. documentazione fotografica all. N1). La posizione è di discreto interesse commerciale: e' in zona residenziale, di prima periferia, a circa 1,5 Km dal centro del Comune. E' ben servita da rete stradale, ma carente di parcheggi pubblici. Lo scoperto, recintato, e' occupato da giardino e

percorsi. L'abitazione e' stata realizzata nel '72, ed è stata oggetto di ristrutturazione e manutenzione nel '94 e nel 2013. Le sue condizioni generali sono buone, ma vi sono tracce di muffe localizzate su alcuni punti del 1° piano, probabilmente dovute a condensa o a infiltrazioni. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo armato. Si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terra ha altezza interna di m 2,20, inferiore a quella usuale per i vani abitabili. La distribuzione dei vani è razionale: al primo piano ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere, disimpegno, 2 bagni e 3 poggioli, al piano terra disimpegno, cantina, ct-lavanderia, magazzino, bagno e 2 garage. Vi è anche una pompeiana con struttura in acciaio e coperta da telo. Le finiture sono di buona qualità e in buono stato di conservazione, ad eccezione del garage sub 4 dove sono piu' datate e necessitano di manutenzione. I pavimenti del 1° piano sono in legno ad eccezione di cucina e bagno che hanno pavimenti in piastrelle, quelli del piano terra sono in piastrelle; i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera protetti da persiane in plastica, il portoncino di ingresso è blindato, i garage hanno portoni sezionali, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile, ad eccezione dei bagni e della cucina che hanno pareti parzialmente rivestite in ceramica. Nel garage sub 4, la copertura è in travi di legno con interposte perline in vista. L'impianto di riscaldamento è a radiatori; la caldaia, a metano, è posta nell'apposito locale. In ufficio tecnico comunale sono depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, ma risalgono agli anni '90 e sarà necessaria una verifica.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili

simili, già compravenduti a prezzo unitario[15] noto, con correzioni in piu' o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo semestre 2016 che indica un intervallo da €./mq 1.500,00 ad €./mq 1.700,00), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi in particolare al par. 4, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato è stimato in €./mq 1.700,00. Trattandosi della quota indivisa di 1/2, il valore commerciale viene ridotto del 5%, per tener conto della maggior difficolta' di vendita.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti (bagni, ingresso, corridoio) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (poggioli, vani al p.t., garage, scoperto). Vengono assunti gli stessi coefficienti di omogeneizzazione indicati nel D.P.R., ad eccezione del coefficiente 80% indicato al rigo 3, assunto per tener conto della minore altezza interna rispetto a quella usuale dei vani "accessori diretti" al p.t., e delle migliori finiture e possibilità di utilizzo rispetto agli usuali, dei vani accessori indiretti al p.t.. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

[15] Per "unitario" si intende di 1 mq di superficie commerciale.

Lotto n. 2

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita dovrebbe essere assoggettata ad IVA.

Lotti n. 3, 4, 5

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che le vendite dovrebbero essere assoggettate ad Imposta di Registro.

12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO

Lotto n. 1

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione:

quota intera dei sub 6 e 7, quota di 2/3 dei sub 5, 8, 9

Identificativo catastale:

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 6,** piano terra, Cat. D/7, rendita €. 11.160,90.

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 7,** piani terra, 1° e 2°, Cat. D/8, rendita €. 6.143,44.

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 5,** piano terra, Cat. C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie catastale mq 22, rendita €. 51,13.

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 8,** piano terra e 1°, Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 126, rendita €. 397,67.

***Comune di Marcon, C.F. Foglio 17, particella 197 sub 9,** piano terra, 1° e 2°, Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale mq 204, rendita €. 650,74.

Valore dei beni (al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli): €. 518.000,00.

Lotto n. 2

In relazione al diritto reale in capo alla ditta esecutata si presentano i due casi meglio descritti al par. 6.1:

Caso n. 1: Diritto reale: diritto di superficie

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera

Caso n. 2: Diritto reale: nessuno (l'immobile è in proprietà del Comune)

Identificativo catastale:

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 1, particella 71,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1.420, reddito dominicale €. 11,10, reddito agrario €. 7,70.

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 1, particella 422,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 20, reddito dominicale €. 0,17, reddito agrario €. 0,11.

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 1, particella 423,** qualità vigneto, classe 1, superficie mq 60, reddito dominicale €. 0,66, reddito agrario €. 0,33.

Valore dei beni (al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli): €. 56.250,00.

Lotto n. 3

Diritto reale: piena proprietà gravata da usufrutto parziale

Quota soggetta ad esecuzione: quota di ¼ della piena proprietà e quota di ¼ di nuda proprietà.

Identificativo catastale:

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 23 sub 5,** piano t., 1°, 2°, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale mq 314 (mq 308 escluse aree scoperte), rendita €. 697,22.

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 23 sub 6,** piano t. e 1°, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 200 (mq 190 escluse aree scoperte), rendita €. 542,28.

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 23 sub 7,** piano terra, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 67, superficie catastale mq 76, rendita €. 173,01.

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 2, particella 26,** qualità prato, classe 1, superficie mq 2.410, reddito dominicale €. 14,95, reddito agrario €. 8,09.

***Comune di Quarto d'Altino, C.T. Foglio 2, particella 1258,** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq 3.633, reddito dominicale €. 32,56, reddito agrario €. 20,64.

Valore dei beni (al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli): €. 462.000,00.

Lotto n. 4

Diritto reale: piena proprietà

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera

Identificativo catastale:

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 1518 sub 77,** piano interrato, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, rendita €. 35,33.

***Comune di Quarto d'Altino, C.F. Foglio 2, particella 1518 sub 113,** piano 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 90 (mq 86 escluse aree scoperte), rendita €. 173,53.

Valore dei beni (al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli): €. 148.400,00.

Lotto n. 5

Diritto reale: piena proprietà

Quota soggetta ad esecuzione: quota di ½

Identificativo catastale:

***Comune di San Donà di Piave, C.F. Foglio 33 particella 598 sub 2,** piano terra, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, rendita €. 82,63.

***Comune di San Donà di Piave, C.F. Foglio 33 particella 598 sub 3,** piano t. e 1°, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 246 (escluse aree scoperte mq 238), rendita €. 899,93.

***Comune di San Donà di Piave, C.F. Foglio 33 particella 598 sub 4,** piano terra, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie catastale mq 22, rendita €. 59,50.

Valore dei beni (al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli): €. 198.000,00.

***

ALLEGATI:

A1-A4 : Estratti di mappa del Catasto Terreni;

B1-B18 : Visure del Catasto;

C0-C14 : Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici;

D1-D11 : Note di trascrizione o titoli di atti di acquisto e di costituzione servitu';

D12 : Stampato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate relativo al contratto di locazione (Lotto n. 1);

D13 : Contratto di locazione (Lotto n. 3);

E1 -E2 : Estratti per riassunto di Atto di Matrimonio;

E3 : Certificato di morte;

E4 : Certificato di esistenza in vita;

F1-F3 : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate;

G1-G4 : Autorizzazioni di abitabilità ed agibilità;

G5 : Comunicazione Veritas del 9.2.2017 (Lotto n. 1);

G6 : Comunicazione del Comune di Quarto d'Altino del 23.3.15 (Lotto n. 2);

H1 : Tavole n. 2 e 3 (stato di fatto) della C.E. del 27.4.95 (Lotto n. 1);

I1 : Certificato di destinazione urbanistica Quarto d'Altino (Lotti 3 e 4);

I2 : Stralcio del Piano Particolareggiato "Comparto D4.18/c" (Lotto n. 2);

I3 : Stralcio della Variante al P.I. di Quarto d'Altino (Lotto n. 3);

I4 : Stralcio della 3° Variante al P.I. di Marcon adottata (Lotto n. 1);

I5 : Stralcio della Variante al P.R.G. Approvata (Lotto n. 1);

L1 : Comunicazione dell'Amministratore Condominiale (Lotto n. 4);

M1 : Attestati di prestazione Energetica (Lotto n. 3);

N1 : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 24.07.2017

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0087124 del 17/05/2006

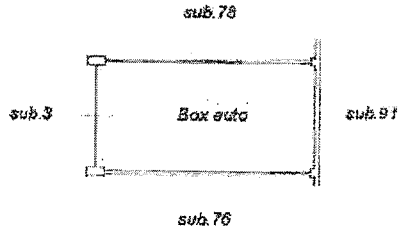
Planimetria di u.i.u. in Comune di Quarto D'altino

Piazza San Michele

ALL. C9
(Lotto 4)

Identificativi Catastali:	Compilata da: Moro Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 2	
Particella: 1518	
Subalterno: 77	Prov. Treviso N. 2180

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO
h.=2.60

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2016 - Comune di QUARTO D'ALTINO (H117) - < Foglio: 2 Particella: 1518 - Subalterno: 77 >
PIAZZA SAN MICHELE SNC piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0087124 del 17/05/2006

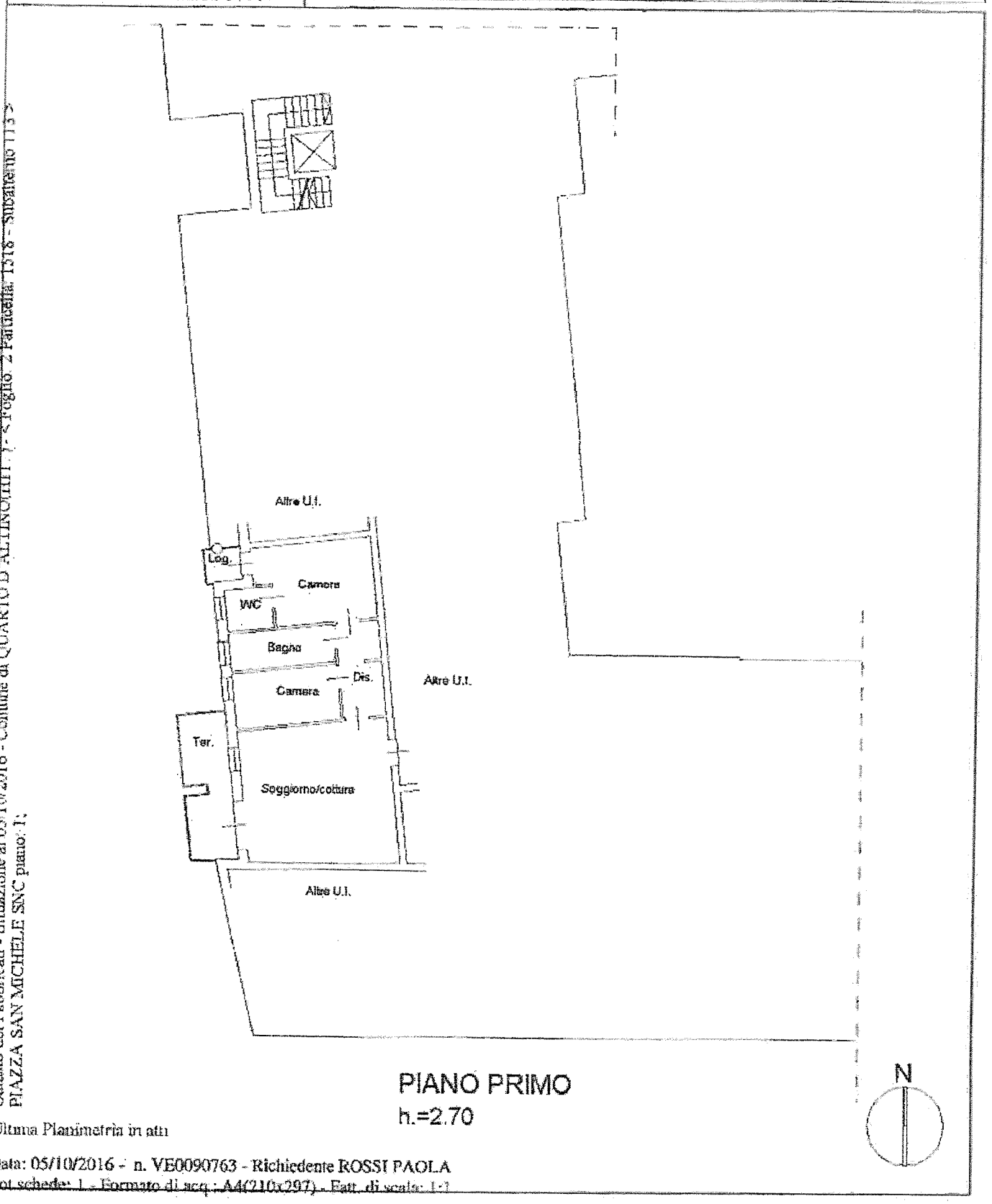
Planimetria di u.i.u. in Comune di Quarto D'altino

Piazza San Michele

ALL. C10
(Lotto 4) SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da: Moro Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 2	
Particella: 1518	Prov. Treviso N. 2180
Subalterno: 113	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2016 - Comune di QUARTO D'ALTINO(H117) - < Foglio: 2 Particella: 1518 - Subalterno: 113 >
PIAZZA SAN MICHELE SNC piano: 1;

Ultima Planimetria in atti