Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **CARBONE ANGELO ,con Avv. TOLDO ANDREA**

Intervento sulla procedura : **FALLIMENTO EDILCOS S.r.l con Avv. DANIELE GOFFI**

contro:

N° Gen. Rep. **246/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/06/2021 ORE 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

LOTTI 7 Comune di San Donà di Piave Località Isiata

Lotto 1– Terreno	fg.52 - mapp.le.231
Lotto 2– Terreno	fg.52 - mapp.le 234
Lotto 3– Terreno	fg.59 - mapp.li 284-288-286
Lotto 4– Terreno	fg.59 - mapp.li 283-281
Lotto 5– Terreno	fg.54 - mapp.li 160
Lotto 6– Abitazione	fg.54 - mapp.le 12 e mapp 76 sub. 9-10
Lotto 7- Fabbricato Magazzini	fg.54 - mapp.le 76 sub. 2-3-8-11 e 159

Esperto alla stima: Arch. Sandro Bergamo
Codice fiscale: BRGSDR58A12L736S
Studio in: Piazza Ss Trinità 1 - 30013 Cavallino Treporti
Telefono: 0415300933
Fax: 0415309621
Email: arch.sandrobergamo@gmail.com
Pec: sandro.bergamo@archiworldpec.it

SOMMARIO

LOTTO 1-TERRENO : FG.52 MAPPALE 231

1.Verifica completezza documenti pag. 14
2.Generalità degli esecutati pag. 14
3.Individuazione dei beni pag. 14
4.Regolarità urbanistica-edil. pag. 15
5.Stato di possesso pag. 18
6.Vincoli ed oneri pag. 18
7.Spese e cause in corso pag. 19
8.Valutazione compl.dei beni pag. 19
9.Valutazione della quota indivisa pag. 21
10.Elenco allegati pag. 21
11.IVA e Imposta di registro pag. 21
12.Schema identificativo dei beni pag. 21

LOTTO 2- TERRENO : FG.52 MAPPALE 234

1.Verifica completezza documenti pag. 22
2.Generalità degli esecutati pag. 22
3.Individuazione dei beni pag. 22
4.Regolarità urbanistica-edil. pag. 23
5.Stato di possesso pag. 25
6.Vincoli ed oneri pag. 25
7.Spese e cause in corso pag. 26
8.Valutazione compl.dei beni pag. 26
9.Valutazione della quota indivisa pag. 28
10.Elenco allegati pag. 28
11.IVA e Imposta di registro pag. 28
12.Schema identificativo dei beni pag. 28

LOTTO 3-TERRENO : FG.59 MAPPALI 284-288-286

1.Verifica completezza documenti pag. 29
2.Generalità degli esecutati pag. 29
3.Individuazione dei beni pag. 29
4.Regolarità urbanistica-edil. pag. 30
5.Stato di possesso pag. 32
6.Vincoli ed oneri pag. 32
7.Spese e cause in corso pag. 33
8.Valutazione compl.dei beni pag. 33
9.Valutazione della quota indivisa pag. 35
10.Elenco allegati pag. 35
11.IVA e Imposta di registro pag. 35
12.Schema identificativo dei beni pag. 35

LOTTO 4-TERRENO : FG.59 MAPPALE 283-281

1.Verifica completezza documenti pag. 36
2.Generalità degli esecutati pag. 36
3.Individuazione dei beni pag. 36
4.Regolarità urbanistica-edil. pag. 37
5.Stato di possesso pag. 39
6.Vincoli ed oneri pag. 39
7.Spese e cause in corso pag. 40
8.Valutazione compl.dei beni pag. 40
9.Valutazione della quota indivisa pag. 42
10.Elenco allegati pag. 42
11.IVA e Imposta di registro pag. 42
12.Schema identificativo dei beni pag. 42

LOTTO 5-TERRENO : FG.54 MAPPALI 160

1.Verifica completezza documenti pag. 43
2.Generalità degli esecutati pag. 43
3.Individuazione dei beni pag. 43
4.Regolarità urbanistica-edil. pag. 44
5.Stato di possesso pag. 46
6.Vincoli ed oneri pag. 46
7.Spese e cause in corso pag. 47
8.Valutazione compl.dei beni pag. 47
9.Valutazione della quota indivisa pag. 49
10.Elenco allegati pag. 49
11.IVA e Imposta di registro pag. 49
12.Schema identificativo dei beni pag. 49

LOTTO 6-ABITAZIONE : FG.54 MAPPALE 12 *E FG. 54 MAPP. 76 SUB. 9-10*

1.Verifica completezza documenti pag. 50
2.Generalità degli esecutati pag. 50
3.Individuazione dei beni pag. 50
4.Regolarità urbanistica-edil. pag. 52
5.Stato di possesso pag. 63
6.Vincoli ed oneri pag. 64
7.Spese e cause in corso pag. 65
8.Valutazione compl.dei beni pag. 65
9.Valutazione della quota indivisa pag. 67
10.Elenco allegati pag. 67
11.IVA e Imposta di registro pag. 68
12.Schema identificativo dei beni pag. 68

LOTTO 7-FABBRICATO-MAGAZZINI : FG.54 MAPPALE 76 *SUB 2-3-8-11 E MAPP. 159*

1.Verifica completezza documenti pag. 69
2.Generalità degli esecutati pag. 69
3.Individuazione dei beni pag. 69
4.Regolarità urbanistica-edil. pag. 71
5.Stato di possesso pag. 86
6.Vincoli ed oneri pag. 87
7.Spese e cause in corso pag. 88
8.Valutazione compl.dei beni pag. 88
9.Valutazione della quota indivisa pag. 90
10.Elenco allegati pag. 90
11.IVA e Imposta di registro pag. 90
12.Schema identificativo dei beni pag. 90

Riassunto Perizia

Beni: Lotti 1-2-3-4-5- terreni : Comune di San Donà di Piave (VE)

Lotto 6- abitazione : località Isiata via Tabina 67 Comune di San Donà di Piave (VE)

Lotto 7 Fabbricato località Isiata via dei Girasoli - San Donà di P. (VE)

Descrizione generica: *Gli immobili oggetto di E.I. sono siti a n****el Comune di San Donà di Piave località Isiata*** *Via Tabina , strada che collega San Donà di Piave ad Eraclea . L' E.I. contempla più immobili (terreni e fabbricati ben distinti) pertanto si è ritenuto opportuna la formazione di più lotti.*

Identificativo Lotto: 1 – Terreno FG.52-MAPP.231

Corpo A-Terreno:– Comune di San Donà di Piave (VE)
Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Nato a San Donà di Piave (VE) .19 - Residenza: Via Tabina 67 - 30027 San Dona di Piave (VE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Gravami e Oneri

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro G Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

Valore lotto 1:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.500,00**
Prezzo di vendita 1/1 di piena proprietà **€ 19.500,00**

Identificativo Lotto: 2 - Terreno FG.52-MAPP.234

Corpo A-Terreno:– Comune di San Donà di Piave (VE)
Quota e tipologia del diritto

1/1 [illegible] Ennio Piena proprietà
Cod. Fiscale: Nato a San Do[illegible] (VE) il [illegible]58 - Residenza: Via
67 - 30027 San Donà di Piave (VE) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Gravami e Oneri

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro
[illegible]vante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

Valore lotto 2:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.500,00**
Prezzo di vendita 1/1 di piena proprietà **€ 53.500,00**

Identificativo Lotto: 3 - Terreno FG.59-MAPP.LI 284-288-286

Corpo A-Terreno: Località Isiata – Comune di San Donà di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 d Ennio Piena proprietà
Cod. Fiscale: Nato a San D à di (VE) il 28 19 Residenza: Via
67 - 30027 San Donà di Piave (VE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Gravami e Oneri

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro
erivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

Valore lotto 3:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.500,00**
Prezzo di vendita 1/1 di piena proprietà **€ 30.500,00**

Identificativo Lotto: 4 - Terreno FG.59-MAPP.283-281

Corpo A-Terreno: Località Isiata – Comune di San Donà di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di) Ennio Piena proprietà
Cod. Fiscale: dato a San Donà di Piave (VE) 58 - Residenza: Via 67 - 30027 San Donà di Piave (VE) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Gravami e Oneri

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

Valore lotto 4:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.000,00**
Prezzo di vendita 1/1 di piena proprietà **€ 17.000,00**

Identificativo Lotto: 5 - Terreno FG.54-MAPP. 160

Corpo A-Terreno: Località Isiata – Comune di San Donà di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: San Donà di Piave (VE, - Residenza: Via Tabina 67 - 30027 San Donà di Piave (VE) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Gravami e Oneri

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro S[illegible] Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

Valore lotto 5:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 69.500,00**
Prezzo di vendita 1/1 di piena proprietà **€ 69.500,00**

Identificativo Lotto 6- IMMOBILE USO ABITAZIONE FG.54-MAPP.12 SUB 3- 5 -6 -7 e MAPP. 76 Sub. 9- 10

Corpo A- Abitazione: Località Isiata Via Tabina n°67– Comune di San Donà di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di S' Piena proprietà
Cod. Fiscale: :o a San Donà di Piave (\ · Residenza: Via 67 - 30027 San Donà di Piave (VE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Gravami e Oneri

-Ipoteca volontaria ; A favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada – BCC – Soc.Coop. c.f.: 04826660153 contro ; Derivante da: Atto di Mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00; A rogito di Valeria TERRACINA Notaio in San Donà in data 22/07/2013 rep.n°16051/10377; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/07/2013 ai nn. 20695/2985

-Ipoteca volontaria ; A favore di CENTROMARCA-Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA contro vante da: Atto di Mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.00,00; Importo capitale: € 900.000,00; A rogito di Valeria TERRACINA Notaio in San Donà in data 09/08/2019 rep.n°20035/13833; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/08/2019 ai nn. 28912/5104

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro ante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

Valore lotto 6:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 670.000,00**
Prezzo di vendita 1/1 di piena proprietà **€ 670.000,00**

Identificativo Lotto 7 - IMMOBILE AD USO MISTO ALLOGGI RESIDENZIALI E ALLOGGI TURISTICI FG.54-MAPP.76 SUB 2-3-8-11 E FG. 54 MAPP. 159

Corpo A- : Località Isiata Via dei Girasoli– Comune di San Donà di Piave (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale ato a San Donà di Piave (VE) il Residenza: Via Tabina 67 - 30027 San Donà di Piave (VE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria ; A favore di CENTROMARCA-Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA contro rivante da: Atto di Mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.00,00; Importo capitale: € 900.000,00; A rogito di Valeria TERRACINA Notaio in San Donà in data 09/08/2019 rep.n°20035/13833; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/08/2019 ai nn. 28912/5104

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro CO Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

Valore lotto 7:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 474.000,00**
Prezzo di vendita 1/1 di piena proprietà **€. 474.000,00**

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

- altri pesi e limiti d'uso

2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
   - iscrizioni
   - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.

Premessa

Il G.E.Dott.ssa ZANON Gabriella, il giorno 28 .01.2021, ha nominato stimatore dei beni pignorati, il sottoscritto Arch.Sandro Bergamo, Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n.1551, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Venezia al n.893, che ha accettato l'incarico di redigere la seguente relazione rispondendo ai quesiti sotto esposti, prestando il giuramento di rito il giorno 22 .03.2021 in modalità telematica

Espletati gli accertamenti necessari presso gli uffici competenti, effettuate le visite di sopralluogo con rilievo di controllo presso gli immobili oggetto di Esecuzione in data 20/05/2021 - 27/05/2021 - 22/06/2021 alla presenza del Custode Giudiziario Dr.Claudio Doria e dell'esecutato sig.[redacted]; effettuate opportune ricerche di mercato e valutazioni, il sottoscritto C.T.U. è in grado di produrre la presente perizia e relazione di stima a risposta dei quesiti posti.

Beni in **Comune di San Donà di Piave (VE)**

Lotto: 1
TERRENO ZTO: D2- – FG.52 MAPPALE 231

Risposta al primo punto del quesito LOTTO 1
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito LOTTO 1
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

odice fiscale esi-
denza: Via – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito LOTTO 1
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1*DESCRIZIONE SOMMARIA*:

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve . Confina a ovest con Via Trezza, a est con SS14Var (via Mario Dal Monaco ad nord e sud con proprietà di terzi.
A m.300 si segnala la presenza del depuratore. L'accesso al terreno avviene da via Trezza, nei lati nord ovest ed est sono presenti delle scoline.

Caratteristiche zona: zona industriale – residenziale - commerciale
Area urbanistica: D2- parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti commerciali esistenti o di nuova formazione in conformità a quanto previsto dalla LR 50/2012 nonché a strutture ricettive alberghiere.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: centro commerciale dista 1 km – dal centro città dista circa 2 km ove sono presenti tutti i servizi
Caratteristiche zone limitrofe: industriali -miste residenziali - agricole
Importanti centri limitrofi: -San Donà di Piave- Eraclea - Jesolo
Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave
Attrazioni storiche: Museo Storico della Bonifica

Principali collegamenti pubblici: Stazione ATVO – Stazione ferroviaria a 3 km – Casello autostradale a 7 km

Identificativo corpo: A-TERRENO.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

.) il 28.0[illegible] sca [illegible] 823G Residenza: via Tabina n 67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Foglio 52, particella 231, indirizzo Via Trezza, qualità seminativo, classe 2, superficie 3.320 mq., reddito dominicale €.28,33 reddito agrario €. 19,72

Intestazione: * .ato a San Donà di Piave il 28 setter[illegible] residente in via [illegible]7 San Donà di Piave (VE) C.F.:

***Derivante da:* FRAZIONAMENTO del 17.02.2003 protocollo n.292127 in atti dal 17.02.2003 (n.980.1/2003)**

Verificato lo stato dei luoghi

*Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale*

Risposta al quarto punto del quesito LOTTO 1

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE : nessuna

4.1.1 *Conformità edilizia:* terreno libero da manufatti

Corpo A : TERRENO Fg.52 part.lla 231
Verificato lo stato dei luoghi,
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Terreno fg.52 particella 231

Strumento urbanistico Approvato/Adottato:	P.A.T. del 03/05/2013 ha assunto valore di P.I
In forza della delibera:	Con delibera di C.C. n.87 del 08/09/2016 approvata Variante al P.I. per zone agricole Variante Generale Al P.I. D.C.C. N.53 DEL

12/11/2020

Norme tecniche di attuazione:	Zona D2 | ALLEGATO 1 CDU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NECESSITA' DI REDAZIONE PUA PER ATTIVARE IL PN 31/A
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: TERRENO LOTTO 1

Descrizione sommaria del TERRENO fg.52-mapp.231

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno pianeggiante di forma rettangolare, la consistenza è di mq. 3.320; è situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve). Confina a ovest con Via Trezza, a est con SS14Var, a nord con un terreno analogo coltivato di altra proprietà e a sud confina in parte con un'abitazione e in parte con un terreno tenuto a prato con numerose alberature.
Sono presenti lungo il lato ovest del lotto, a margine strada delle travature di copertura in calcestruzzo per capannoni in calcestruzzo da smaltire.
Il lotto è inoltre attraversato lungo il lato ovest a circa 10m dal confine dalla rete telefonica e dalla rete elettrica sostenuta da tralicci alti circa 6m.
Il terreno è accessibile da via Trezza, la proprietà del mappale arriva fino a bordo strada.
Non sono presenti recinzioni , solo il lato sud è perimetrato sul confine da una recinzione di altra proprietà.
Il terreno è privo di utenze (energia elettrica- gas – acqua).
I lati est, sud e nord sono perimetrati da scoline che oltre a definire il confine di proprietà regolano l'irrigabilità del terreno.
Alla data del sopralluogo il terreno è coltivato a mais e non è stata riscontrata la presenza di manufatti.
A mt. 330 si segnala la presenza del depuratore.

Come destinazione urbanistica il lotto è un D2 disciplinata dal PN 31/a con le seguenti caratteristiche:
Al titolo III° attuazione della variante al P.R.G.

Art. 12 progetti norma
In sintesi : Sono stati identificati dei perimetri di progetto che coinvolgono più lotti secondo criteri di omogeneità generalizzata all'interno dei quali l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata secondo le prescrizioni contenute nelle N.T.A. con tutte le condizioni e gli obblighi di cui ai commi da 1 a 8 del art. 12

Le zone D/2 in genere .

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti commerciali esistenti o di nuova formazione in conformità a quanto previsto dalla LR 50/2012 nonché a strutture ricettive alberghiere.

2. Entro le zone D2 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medi centri commerciali, grandi strutture di vendita, attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, servizi e attività di interesse comune. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, nonché i locali per la permanenza del personale di sorveglianza con una cubatura massima di mq 150 di SC per ogni lotto.

3. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:
Indice di copertura massimo = 50%
Una porzione del mappale ricade parzialmente nella fascia di rispetto stradale (inedificabile)
L'intero mappale così come quelli limitrofi ricadono nell'area classificata P1 dal PAI Sile e della Pianura tra Piave e Livenza.

1 Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

Residenza: Via 30027 San Dona di Piave (VE) Stato civile: coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del Territorio
(Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 29.01.2020)
Periodo: Annualità 2020

Zona: San Donà di Piave-Isiata

Tipo di destinazione urbanistica : D2- Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti per impianti industriali e/o commerciali, esistenti o di nuova formazione.

Condizione contingente assimilabile al terreno agricolo coltura seminativo

Periodo: 2/2020

Zona: San Donà di Piave/Isiata

Tipo di destinazione: agricola

Tipologia: seminativo

Valori agricoli medi della Provincia di Venezia anno 2020

Regione Agraria n° 2 – San Donà di Piave Seminativo Valore Agricolo €/ha = 67000,00

Risposta al quinto punto del quesito LOTTO 1

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo A: TERRENO Fg.52 part.231- Accesso da via Trezza -San Donà di Piave (VE)
1/1 piena proprietà di nato a San Donà di Piave (VE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dal 13.01.1995 risulta *1/1 piena proprietà nato a San Donà di Piave (VE) c.f.*

Derivante da: TRASFERIMENTO (ATTO PUBBLICO del 13.01.1995 protocollo n.242775 Voltura in atti dal 03.10.2001 Rep. N.79184 Notaio BIANCHINI di San Donà di Piave- Registrazione: UR Sede SAN DONA' DI PIAVE n.218 del 01.02.1995 DONAZIONE DIV. CESSIONE PERMUTA (n.944.3/1995

Identificativo corpo: A-TERRENO
Terreno sito in San Donà di Piave (Venezia, via Trezza
fg.52-mapp.231

STATO DI POSSESSO
E' presente un CONTRATTO D'AFFITTO PER IL MAPPALE **231 DEL FG. 52** DI MQ. 3320, ESISTE UN CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA L. 11.02.1971 N° 11 COME SOSTITUITO DALL'ART. 45 DELLA L. 3.03.1982 N ° 203 TRA S (PARTE CONCEDENTE) E ALESSIO (PARTE AFFITTUARIA) NATO A SAN DONA' DI PIAVE IL 02.06.1935 C.F. 35H02H823Z RESIDENTE IN VIA RABINA 13 A ISIATA (SAN DONA' DI PIAVE)
IL CONTRATTO D'AFFITTO COMPRENDE ANCHE IL MAPPALE 234 DEL FG. 52 DI MQ. 8960. COMPLESSIVAMENTE L'AREA IN AFFITTO E' DI MQ. 12.280.
IL CONTRATTO D'AFFITTO HA AVUTO INIZIO IL GIORNO 11. NOVEMBRE 2020 CON SCADENZA SENZA NECESSITA' DI DISDETTA PREVISTA PER IL 10 NOVEMBRE 2025. CON PRELAZIONE DA PARTE DELL'AFFITTUARIA IN CASO DI AFFITTO A TERZI ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO.
ATTO REGISTRATO IL 24.11.2020 CON PROT. 20112417361629434.
IL CANONE D'AFFITTO E' PARI AD €. 1.000,00 PER L'INTERO PERIODO QUINDI €. 200,00 ANNUI.
RAPPORTANDO IL CANONE D'AFFITTO ALLA SUPERFICIE DEL MAPPALE 231 (MQ. 3320) SI OTTIENE IL VALORE DI €. 270,36 PER L'INTERO ARCO TEMPORALE QUINDI €. 54,07 ANNUI.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

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

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***
Obbligo formazione S.U.A.

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:***
Correlate alle condizione del S.U.A.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***
Nessuna

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f.: CRB NGL 59D24 G190N contro [illegible] erivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna

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

Nessuna.

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito LOTTO1

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: //
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: //
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito LOTTO1
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Per la valutazione si è proceduto ad una attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale, avvalendosi altresì della competenza di colleghi professionisti operanti in loco.
Si sono fatti riscontri presso le agenzie immobiliari di San Donà di Piave (VE), professionisti del settore, è stata considerata l'ubicazione dell'immobile pignorato e lo stato di conservazione in cui si trova lo stesso.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave(VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave (VE).
Agenzia delle Entrate di VENEZIA : quotazioni valori medi annualità 2020

8.3.3Valutazione corpi:

Alla luce delle informazioni assunte presso agenzie locali, professionisti operanti in loco e ad altre valutazioni similari compiute, valutate altresì le quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerata la posizione geografica ed altri elementi che caratterizzano il terreno quali forma accessibilità fertilità ecc.
Il lotto ancorchè area D2 come come già accennato è vincolato alla formazione di un S.U.A. per poter attivare il Progetto Norma 31/A che coinvolge tutti i lotti contermini.
L'attivazione di questo "comparto" edificatorio è un'operazione complessa che in questo specifico caso non trova una soluzione di reale fattibilità per molteplici fattori.
Questo per fatti contingenti legati appunto alla strumentazione urbanistica vincolante e penalizzante (vedasi art. 12 delle NTO) e alla frammentazione patrimoniale dei vari lotti che costituisco l'area del PN31/a non ravvede alcun sviluppo legato alla progettualità in questo senso.
Si considerì altresì il contratto d'affitto quale fondo rustico valido fino al 2025 alle condizioni contrattuali descritte.
Si ritiene così che il mappale in esame allo stato e alle condizioni generali in cui si trova e dalle informazioni di mercato assunte non assuma un valore mediamente superiore a quello agricolo attribuito alle aree circostanti.

Il sottoscritto ritiene perciò equo un valore di mercato pari a **€. 6,70/mq.**

Corpo A-TERRENO

Destinazione	*Superficie*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
TERRENO	MQ. 3.320	€ 6,70	€.22.244,00

Valore corpo	€.22.244,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€.22.244,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€.22.244,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-TERRENO		Mq.3.320	€ 22.244,00	€.22.244,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		**€ 0,00**
Sgombero manufatti in cls. presenti nel mappale	**costo**	**€. 2.500,00**
Costi di cancellazione oneri e formalità:		€ 294,00

Tipologia	*Costo*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: €.294,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€. 22.244,00- 2.500,00-294,00 = €. 19.450,00
Si arrotonda a **€. 19.500,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile: per terreni nessun classamento

Risposta al nono punto del quesito LOTTO1

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto UNICO	**1/1** di Piena Proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

Risposta al decimo punto del quesito LOTTO1

Elenco Allegati

Lotto1- Allegato 1- CDU
Lotto1- Allegato 2- Estratto PI, estratto di mappa e foto Satellitare
Lotto1- Allegato 3- Visura Storica Catastale
Lotto1- Allegato 4- Documentazione Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito LOTTO1

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito LOTTO1

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**1** – TERRENO sito a San Donà di P.(Ve) Via Trezza
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A-Terreno:** 1/1 d Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A-TERRENO:** Identificato al catasto Terreni Comune di San Donà di Piave: Foglio 52, particella 231, indirizzo Via Trezza, Qualità seminativo – classe 2 – Superficie Mq.3.320 – Reddito Dominicale €. 28,33 Reddito Agrario €. 19,72 Intestatario : nato a San Donà di Piave il 28 settem. residente in via Tabina n 67 San Donà di Piave (VE) C

Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= **€. 19.500,00**

Beni in **Comune di San Donà di Piave (VE)**

Lotto: 2

TERRENO AGRICOLO – FG.52 MAPPALE 234

Risposta al primo punto del quesito LOTTO 2
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito LOTTO 2
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

o a San Donà di P. (VE) le: SC Residenza: Via 67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito LOTTO 2
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1*DESCRIZIONE SOMMARIA*:

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve) . Confina a ovest con Via Tronco, a sud, ad est e ovest con proprietà di terzi.
A m.200 si segnala la presenza del depuratore. L'accesso al terreno avviene da via Tronco, strada sterrata parallela alla SS14 Var

Caratteristiche zona vicina : zona industriale – residenziale - commerciale
Area urbanistica: agricola
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: centro commerciale dista 1 km – dal centro città dista circa 2 km ove sono presenti tutti i servizi
Caratteristiche zone limitrofe: industriali -miste residenziali - agricole
Importanti centri limitrofi: -San Donà di Piave- Eraclea - Jesolo
Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave
Attrazioni storiche: Museo Storico della Bonifica
Principali collegamenti pubblici: Stazione ATVO – Stazione ferroviaria a 3 km – Casello autostradale a 7 km

Identificativo corpo: A-TERRENO.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

a San Donà odice fisca Residenza: Via n°67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Foglio 52, particella 234, indirizzo Via Tronco, qualità seminativo, classe 2, superficie 8.960 mq., reddito dominicale €.76,45 reddito agrario €. 53,22

Intestazione: * ıato a San Donà di Piave il 58 residente in via Tabina n°67 San Donà di Piave (VE) C.F.: S 23G

***Derivante da:* FRAZIONAMENTO del 17.02.2003 protocollo n.292127 in atti dal 17.02.2003 (n.980.1/2003)**

Verificato lo stato dei luoghi

*Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale*

Risposta al quarto punto del quesito LOTTO 2

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE : nessuna

4.1.1 *Conformità edilizia:* terreno libero da manufatti

Corpo A : TERRENO Fg.52 part.lla 234

Verificato lo stato dei luoghi,
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Terreno fg.52 particella 234

Strumento urbanistico Approvato/Adottato:	P.A.T. del 03/05/2013 ha assunto valore di P.I Con delibera di C.C. n.87 del 08/09/2016 approvata Variante al P.I. per zone agricole Variante Generale Al P.I. D.C.C. N.53 DEL 12/11/2020
	Agricola

Zona omogenea:	Ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale e in corridoi ecologici principali Terreni idonei a condizione di tipo B Piano di gestione del rischio alluvioni >100 cm. Il mappale ricade in area classificata P1 dal PAI del Sile ecc. Vedi cdu allegato 1
Norme tecniche di attuazione:	P.I. vigente: Zone Agricole Art.38 - variante : SEZ. 2 - Le zone agricole art. 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: TERRENO LOTTO 2

Descrizione sommaria del TERRENO fg.52-mapp.234

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno pianeggiante di forma rettangolare e misura mq. 8.960; è situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve). Confina a ovest con Via Tronco, a sud ad est e ovest con proprietà di terzi.
A m.300 si segnala la presenza del depuratore. L'accesso al terreno avviene da via Tronco, strada adiacente alla SS.14 Var. Il lotto è circondato in tutti i lati da lievi scoline.
Alla data del sopralluogo il terreno è coltivato e libero da manufatti
Il mappale è privo di recinzioni e di utenze (luce-acqua gas).
Delle scoline perimetrali garantiscono la corretta gestione idraulica del terreno.

1 Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
nio nato a San Donà di P. (VE) il dice fiscale: 823G Residenza: Via 7 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2/2020

Zona: San Donà di Piave/Isiata

Tipo di destinazione: agricola

Tipologia: seminativo

Valori agricoli medi della Provincia di Venezia anno 2020

Regione Agraria n° 2 – San Donà di Piave Seminativo Valore Agricolo €/ha = 67000,00

Risposta al quinto punto del quesito LOTTO 2

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo : TERRENO Fg.52 part.234- Accesso da via Tronco -San Donà di Piave (VE)
1/1 piena proprietà di nato a San Donà di Piave (VE) il c.f.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dal 13.01.1995 risulta *1/1 piena proprietà nato a San Donà di Piave (VE, c.f. SCCM RG*
Derivante da : STRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 13.01.1995 protocollo n.242775 Voltura in atti dal 03.10.2001 Rep. N.79184 Notaio BIANCHINI di San Donà di Piave- Registrazione: UR Sede SAN DONA' DI PIAVE n.218 del 01.02.1995 DONAZIONE DIV. CESSIONE PERMUTA (n.944.3/1995)

Identificativo corpo: A-TERRENO
Terreno sito in San Donà di Piave (Venezia), via Tronco
fg.52-mapp.234

CONTRATTO D'AFFITTO
PER IL MAPPALE 234 DEL FG. 52 DI MQ. 8960, ESISTE UN CONTRATTO DI AFFITTO I FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA L. 11.02.197[illegible] N° 11 COME SOSTITUITO DALL'ART. 45 DELLA L. 3.03.1982 N° 203 TRA (PARTE CONCEDENTE) E [illegible]LESSIO (PARTE AFFITTUARIA) NATO A SAN DONA' DI PIAVE IL 02.06.1935 C.F.: SCCSS35H02H823Z RESIDENTE IN VIA TABINA 13 A ISIATA (SAN DONA' DI PIAVE)
IL CONTRATTO D'AFFITTO COMPRENDE ANCHE IL MAPPALE 231 DEL FG. 52 DI MQ. 3320. COMPLESSIVAMENTE L'AREA IN AFFITTO E' DI MQ. 12.280.
IL CONTRATTO D'AFFITTO HA AVUTO INIZIO IL GIORNO 11. NOVEMBRE 2020 CON SCADENZA SENZA NECESSITA' DI DISDETTA PREVISTA PER IL 10 NOVEMBRE 2025. CON PRELAZIONE DA PARTE DELL'AFFITTUARIA IN CASO DI AFFITTO A TERZI ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO.
ATTO REGISTRATO IL 24.11.2020 CON PROT. 20112417361629434.
IL CANONE D'AFFITTO E' PARI AD €. 1.000,00 PER L'INTERO PERIODO QUINDI €. 200,00 ANNUI.
RAPPORTANDO IL CANONE D'AFFITTO ALLA SUPERFICIE DEL MAPPALE 234 (MQ. 8960) SI OTTIENE IL VALORE DI €. 729,64 PER L'INTERO ARCO TEMPORALE QUINDI €. 145,93 ANNUI.

Risposta al sesto punto del quesito LOTTO 2

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

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

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

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

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***
Nessuna

6.2.2 ***Pignoramenti:***
- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro .: S(Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna

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

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito LOTTO 2

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

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: //
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: //
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito LOTTO 2
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Per la valutazione si è proceduto ad una attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale, avvalendosi altresì della competenza di colleghi professionisti operanti in loco.
Si sono fatti riscontri presso le agenzie immobiliari di San Donà di Piave (VE), è stata considerata l'ubicazione del terreno e lo stato di conservazione in cui si trova lo stesso.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave (VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave (VE).
Agenzia delle Entrate di VENEZIA : quotazioni OMI 2/2020

8.3.3Valutazione corpi:

Alla luce delle informazioni assunte presso agenzie locali, professionisti operanti in loco e ad altre valutazioni similari compiute, valutate altresì le quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerata la posizione geografica

Il sottoscritto ritiene equo un valore di mercato pari a **€. 5,50/mq.**

Corpo A-TERRENO

Destinazione	*Superficie*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
TERRENO	MQ. 8.960	€ 5,50	€.49.280,00

Valore corpo	€.49.280,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€.49.280,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€.49.280,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-TERRENO		Mq. 8.960	€.49.280,00	€.49.280,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: €,294,00

Tipologia	*Costo*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: €.294,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€.53.760,00 - €. 294,00 = €. 53.466,00
Si arrotonda a €. 53.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile: terreno nessuna classificazione

Risposta al nono punto del quesito LOTTO 2

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto UNICO	**1/1** di Piena Proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

Risposta al decimo punto del quesito LOTTO 2

Elenco Allegati

Lotto 2- Allegato 1- CDU.
Lotto 2- Allegato 2- Estratto PI, estratto di mappa e foto Satellitare
Lotto 2- Allegato 3- Visura Storica Catastale
Lotto 2- Allegato 4- Documentazione Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito LOTTO 2

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito LOTTO 2

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**1** – TERRENO sito a San Donà di P.(Ve) Via Trezza
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A-Terreno:** 1/1 Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A-TERRENO:** Identificato al catasto Terreni Comune di San Donà di Piave: Foglio 52, particella 234, indirizzo Via Tronco, Qualità seminativo – classe 2 – Superficie Mq.8.960 – Reddito Dominicale €. 76,45 Reddito Agrario €. 53,22 Intestatario : S ato a San Donà di Piave il 28 settembr idente in via Ta n 67 San Donà di Piave (VE) C. 3G
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= **€. 53.500,00**

Beni in **Comune di San Donà di Piave (VE)**

Lotto: 3

TERRENO AGRICOLO – FG.59 MAPPALE 284-288-286

Risposta al primo punto del quesito LOTTO 3
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito LOTTO 3
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

ı Donà di P. (VE) ıscale .3G Residenza: Via '67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito LOTTO 3
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1*DESCRIZIONE SOMMARIA*:

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno, costituito dai mappali 284-288-286, situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve) in località Isiata. La porzione di immobile pignorato, di forma rettangolare, è confinante da tutti i lati con terreni di proprietà di terzi.

Caratteristiche zona: agricola
Area urbanistica: - agricola a traffico basso
Servizi presenti nella zona: Il lotto non è raggiunto da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: dal centro città dista circa 2 km ove sono presenti tutti i servizi
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - agricole
Importanti centri limitrofi: -San Donà di Piave- Eraclea - Jesolo
Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave
Attrazioni storiche: Museo Storico della Bonifica
Principali collegamenti pubblici: Stazione ATVO – Stazione ferroviaria a 7 km – Casello autostradale a 10 km

Identificativo corpo: A-TERRENO.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
S Donà di P. (V e fiscale: G Residenza: via Tabilia n 67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Foglio 59, particella **284**, indirizzo Via Isiata, porz. AA qualità seminativo, classe 3, superficie 6.000 mq., reddito dominicale €.43,51 reddito agrario €. 34,09; porz. AB qualità semin-arbor classe 3, superficie 560 mq., reddito dominicale 4,06 reddito agrario €. 3,18.
Foglio 59, particella **286**, indirizzo Via Isiata, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 20 mq reddito dominicale €.0,15 reddito agrario €. 0,11.
Foglio 59, particella **288**, indirizzo Via Isiata, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 130 mq., reddito dominicale €.0,94 reddito agrario €. 0,74 mq.
Superfice totale dei mappali 284-286-288 : mq.6.150

Intestazione: * nato a San D e il 28 settemb esidente in via T a n°67 San Donà di Piave (VE) C.F.: SC 3G

***Derivante da:* FRAZIONAMENTO del 16.11.1994 in atti dal 16.11.1994 (n.1686.3-4-5/1994)**

Verificato lo stato dei luoghi

*Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale*

Risposta al quarto punto del quesito LOTTO 3

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE : nessuna

4.1.1 *Conformità edilizia:* terreno libero da manufatti

Corpo A : TERRENO Fg.59 part. 284-288-286

Verificato lo stato dei luoghi,

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Terreno fg.59 particella 284-288-286

Strumento urbanistico Approvato/Adottato: P.A.T. del 03/05/2013 ha assunto valore di P.I

Con delibera di C.C. n.87 del 08/09/2016 approvata Variante al P.I. per zone agricole

Variante Generale Al P.I. D.C.C. N.53 DEL

.

Zona omogenea:	**Zona Agricola** Terreni idonei a condizione di tipo "D" Aree soggette a subsidenza Piano di gestione del rischio alluvioni>100cm. I mappali ricadono in un'area classificata "P1" dal PAI Sile Vedi cdu allegato 1
Norme tecniche di attuazione:	P.I. vigente: Zone Agricole Art.38 - variante : SEZ. 2 - Le zone agricole art. 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: TERRENO LOTTO 3

Descrizione sommaria del TERRENO fg.59-mappali 284-288-286

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno pianeggiante di forma rettangolare costituito dai mappali 284-288-286 e misura mq. 6.150; è situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve)in località Isiata . è confinante da tutti i lati con terreni di proprietà di terzi.
L'accesso al terreno avviene da una stradina sterrata di cui si ottiene servitù, laterale della via Isiata.
Alla data del sopralluogo il terreno è coltivato a mais
Il terreno è privo di recinzioni e utenze (luce, acqua, gas)
I perimetri est ed ovest sono marcati da scoline mentre nel lato nord, mapp. 286 è presente una condotta irrigua in cls fuori terra.
Il lato sud è percorso dalla strada interpoderale in proprietà corrispondente al mappale 288; ad ogni lotto sviluppato nord sud, nel lato sud dispone della quota della stradina interpoderale sterrata, un fossato longitudinale segue nel lato sud la strada in esame.

1 Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

...sidenza: Via T ...30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile: coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Risposta al quinto punto del quesito LOTTO 3

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo A: TERRENO Fg.59 part.lle 284-288-286 -San Donà di Piave (VE)
1/1 piena proprietà d... ...O nato a San Donà (VE) il 28.0... ... SC ... G

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dal 13.01.1995 risulta *1/1 piena proprieta' ... nato a San ... Piave (VE) il ... c.f. ...NNE58P ...82...*
Derivante da : ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 13.01.1995 protocollo n.242775 Voltura in atti dal 03.10.2001 Rep. N.79184 Notaio BIANCHINI di San Donà di Piave- Registrazione: UR Sede SAN DONA' DI PIAVE n.218 del 01.02.1995 DONAZIONE DIV. CESSIONE PERMUTA (n.944.3/1995)

Identificativo corpo: A-TERRENO
Terreno sito in San Donà di Piave (Venezia), via Isiata
fg.59-mappali 284-288-286

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

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

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

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

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***
Nessuna

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N ... Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna

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

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito LOTTO 3

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: //
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: //
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito LOTTO 3
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:
Per la valutazione si è proceduto ad una attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale, avvalendosi altresì della competenza di colleghi professionisti operanti in loco.
Si sono fatti riscontri presso le agenzie immobiliari di San Donà di Piave (VE), è stata considerata l'ubicazione dell'immobile pignorato e lo stato di conservazione in cui si trova lo stesso.

8.2.2Fonti di informazione:
Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave (VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave (VE).
Agenzia delle Entrate di VENEZIA : quotazioni OMI 2/2020
Valori agricoli medi della Provincia di Venezia anno 2020

Regione Agraria n° 2 – San Donà di Piave Seminativo Valore Agricolo €/ha = 67000,00

8.3.3Valutazione corpi:

Alla luce delle informazioni assunte presso agenzie locali, professionisti operanti in loco e ad altre valutazioni similari compiute, valutate altresì le quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerata la posizione geografica ecc.

Il sottoscritto ritiene equo un valore di mercato pari a **€. 5,0/mq.**

Corpo A-TERRENO

Destinazione	*Superficie*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
TERRENO	MQ. 6.150	€ 5,00	€. 30.750,00

Valore corpo	€. 30.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€. 30.750,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€. 30.750,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-TERRENO		Mq.6.150	€. 30.750,00	€. 30.750,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: €,294,00

Tipologia	*Costo*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: €.294,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€. 30.750,00- €. 294,00 = €. 30.456,00
Si arrotonda a €. 30.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile: TERRENO NESSUN CLASSAMENTO

Risposta al nono punto del quesito LOTTO 3

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto UNICO	**1/1** di Piena Proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

Risposta al decimo punto del quesito LOTTO 3

Elenco Allegati

Lotto 3- Allegato 1- CDU
Lotto 3- Allegato 2- Estratto PI, estratto di mappa e foto Satellitare
Lotto 3- Allegato 3- Visura Storica Catastale
Lotto 3- Allegato 4- Documentazione Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito LOTTO 3

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito LOTTO 3

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**1** – TERRENO sito a San Donà di P.(Ve) Via Trezza
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A-Terreno:** 1/1 c Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A-Terreno :** Foglio 59, particella **284**, indirizzo Via Isiata, porz. AA qualità seminativo, classe 3, superficie 6.000 mq., reddito dominicale €.43,51 reddito agrario €. 34,09; porz. AB qualità semin-arbor classe 3, superficie 560 mq., reddito dominicale 4,06 reddito agrario €. 3,18. Foglio 59, particella **286**, indirizzo Via Isiata, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 20 mq reddito dominicale €.0,15 reddito agrario €. 0,11. Foglio 59, particella **288**, indirizzo Via Isiata, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 130 mq., reddito dominicale €.0,94 reddito agrario €. 0,74 mq. **Superfice totale dei mappali 284-286-288 : mq.6.150** <u>Intestatario</u> : a San Donà esidente in via I a n°67 San Donà di Piave (VE) C.F.. 323G
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= **€. 30.500,00**

Beni in **Comune di San Donà di Piave (VE)**

Lotto: 4

TERRENO AGRICOLO – FG.59 MAPPALE 283-281

Risposta al primo punto del quesito LOTTO 4
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito LOTTO 4
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

[illegible] à di P. (VE) il [illegible] e fiscal[illegible] G Residenza: Via [illegible]na n 67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito LOTTO 4
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1*DESCRIZIONE SOMMARIA*:

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno, costituito dai mappali 283-281, situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve) in località Isiata. La porzione di immobile pignorato, di forma rettangolare, è confinante a nord con via Isiata e gli altri lati con terreni di proprietà di terzi.

Caratteristiche zona: zona agricola - residenziale
Area urbanistica: agricola-residenziale a traffico normale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: dal centro città dista circa 2 km ove sono presenti tutti i servizi
Caratteristiche zone limitrofe: industriali -miste residenziali - agricole
Importanti centri limitrofi: -San Donà di Piave- Eraclea - Jesolo
Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave
Attrazioni storiche: Museo Storico della Bonifica
Principali collegamenti pubblici: Stazione ATVO – Stazione ferroviaria a 7km – Casello autostradale a 10 km

Identificativo corpo: A-TERRENO.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
Sl to a San D à di F 28. 8 Codice fiscale: 3G
Residenza: Via n°67 – 3002 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Foglio 59, particella 283, indirizzo Via Isiata, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.920 mq., reddito dominicale €.21,17 reddito agrario €. 16,59.
Foglio 59, particella 281, indirizzo Via Isiata, qualità seminativo, classe 3, superficie 745 mq., reddito dominicale €.5,40 reddito agrario €. 4,23.
Superfice totale dei mappali 283-281 : mq.3.665

Intestazione: * a San Donà di Piave il 8 residente in via n°67 San Donà di Piave (VE) C.F.:

***Derivante da:* FRAZIONAMENTO del 16.11.1994 in atti dal 16.11.1994 (n.1686.2-1/1994)**

Verificato lo stato dei luoghi

*Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale*

Risposta al quarto punto del quesito LOTTO 4

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE : nessuna

4.1.1 *Conformità edilizia:* terreno libero da manufatti

Corpo A : TERRENO Fg.59 part.lle 283-281

Verificato lo stato dei luoghi,
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 *Conformità urbanistica:*
Terreno fg.59 particella 283-281

Strumento urbanistico Approvato/Adottato:	P.A.T. del 03/05/2013 ha assunto valore di P.I Con delibera di C.C. n.87 del 08/09/2016 approvata Variante al P.I. per zone agricole Variante Generale Al P.I. D.C.C. N.53 DEL 12/11/2020
Zona omogenea:	**Zona Agricola** Ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale e in corridoi ecologici principali

Terreni idonei a condizione di tipo B

Piano di gestione del rischio alluvioni >100 cm.

Il mappale ricade in area classificata P1 dal PAI del Sile ecc.

Vedi cdu allegato 1

Norme tecniche di attuazione:	P.I. vigente: Zone Agricole Art.38 - variante : SEZ. 2 - Le zone agricole art. 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: TERRENO LOTTO 4

Descrizione sommaria del TERRENO fg.59-mapp.283-281

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno, costituito dai mappali 283-281, situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve))in località Isiata. Il lotto 4 è composto da due mappali di forma rettangolare, un tempo unico mappale ma poi frazionato in due porzioni divise da una fascia trasversale identificata dal mappale 246 di proprietà del demanio della Regione Veneto.
Trattasi di una fascia con andamento nord - sud di circa sette metri e mezzo sotto la quale transita una canalina interrata di raccordo , questa canalina attraversa tutti i mappali presenti ad est di via Isiata.
Ufficialmente il mappale 246 come tutti gli altri mappali che definiscono il sedime demaniale di transito della scolina nord sud, non vieta la coltivazione continuativa omogenea tra i lotti interrotti, tantomeno il transito di mezzi e persone.
L'accesso al mappale 283 avviene direttamente da via Isiata, e da questo si accede poi al mappale 281 attraversando il mappale 246.
E' possibile comunque accedere al mappale 281 tramite la strada di penetrazione interna presente a sud del mappale oltre le abitazioni.
Al sopralluogo il terreno risulta coltivato a mais, non sono presenti recinzioni, tantomeno utenze generiche (luce-acqua gas
Sui lati sud e nord sono presenti due scoline d'irrigazione a cielo aperto mentre sul lato est del mappale 281 è presente una collettore fuori terra in cls (acquedotto rurale) che determina il confine est).

1 Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

S a di P. (VE) il dice fiscale 3G Residenza: Via Tal 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2020

Zona: San Donà di Piave/Isiata

Tipo di destinazione: agricola

Tipologia: seminativo

Valori agricoli medi della Provincia di Venezia anno 2020

Regione Agraria n° 2 – San Donà di Piave Seminativo Valore Agricolo €/ha = 67000,00

Risposta al quinto punto del quesito LOTTO 4

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo A: TERRENO Fg.59 part.283-281 Accesso da via Isiata -San di Piave (VE)
1/1 piena proprietà d nato a San iave (VE) c.f. S 23G

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dal 13.01.1995 risulta *1/1 piena proprietà di ato a San Do e (VE) 8*
c.f. 8P28H8
Derivante da : ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 13.01.1995 protocollo n.242775 Voltura in atti dal 03.10.2001 Rep. N.79184 Notaio BIANCHINI di San Donà di Piave- Registrazione: UR Sede SAN DONA' DI PIAVE n.218 del 01.02.1995 DONAZIONE DIV. CESSIONE PERMUTA (n.944.3/1995)

Identificativo corpo: A-TERRENO
Terreno sito in San Donà di Piave (Venezia), via Trezza
fg.59-mapp.283-281

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

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

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

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

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***
Nessuna

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro ante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna

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

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito LOTTO 4

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

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: //
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: //
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito LOTTO 4
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Per la valutazione si è proceduto ad una attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale, avvalendosi altresì della competenza di colleghi professionisti operanti in loco.
Si sono fatti riscontri presso le agenzie immobiliari di San Donà di Piave (VE), è stata considerata l'ubicazione dell'immobile pignorato e lo stato di conservazione in cui si trova lo stesso.
I due mappali rispettivamente di mq. 2920 e mq. 745 non sono inscindibili e vengono valutati come un unico corpo di mq. 3.365

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave(VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave (VE).
Agenzia delle Entrate di VENEZIA : quotazioni OMI 2/2020

8.3.3Valutazione corpi:

Alla luce delle informazioni assunte presso agenzie locali, professionisti operanti in loco e ad altre valutazioni similari compiute, valutate altresì le quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerata la posizione geografica

Il sottoscritto ritiene equo un valore di mercato pari a **€. 4.80/mq.**

Corpo A-TERRENO

Destinazione	*Superficie*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
TERRENO	MQ. **3.665**	€ 4.80	€.17.592,00

Valore corpo	€.17.592,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€.17.592,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€.17.592,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-TERRENO		Mq. **3.665**	€.17.592,00	€.17.592,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: €,294,00

Tipologia	*Costo*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: €.294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€.17.592,00– €. 294,00 = €. 17.298,00
Si arrotonda a €. 17.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile: TERRENO NESSUN CLASSAMENTO

Risposta al nono punto del quesito LOTTO 4

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto UNICO	**1/1** di Piena Proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

Risposta al decimo punto del quesito LOTTO 4

Elenco Allegati

Lotto 4- Allegato 1- CDU
Lotto 4- Allegato 2- Estratto PI, estratto di mappa e foto Satellitare
Lotto 4- Allegato 3- Visura Storica Catastale
Lotto 4- Allegato 4- Documentazione Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito LOTTO 4

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito LOTTO 4

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**1** – TERRENO sito a San Donà di P.(Ve) Via Isiata
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A-Terreno:** 1/1 d - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A-Terreno:** Identificato al catasto Terreni Comune di San Donà di Piave: Foglio 59, particella 283, indirizzo Via Isiata, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.920 mq., reddito dominicale €.21,17 reddito agrario €. 16,59. Foglio 59, particella 281, indirizzo Via Isiata, qualità seminativo, classe 3, superficie 745 mq., reddito dominicale €.5,40 reddito agrario €. 4,23. **Superfice totale dei mappali 283-281 : mq.3.665** Intestatario : onà di Pia esidente in via T a n°67 San Dona di Piave (VE) C.F.: G
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= **€. 17.000,00**

Beni in **Comune di San Donà di Piave (VE)**

Lotto: 5
TERRENO AGRICOLO – FG.54 MAPPALE – 160

Risposta al primo punto del quesito LOTTO 5
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito LOTTO 5
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato: an Donà di P. (VE) il
H823 Residenza: Via Tabina n°67 – 30027 S à di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito LOTTO 5
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1*DESCRIZIONE SOMMARIA*:

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve)in località Isiata. Confina a nord con terreni liberi coltivati

Caratteristiche zona: zona agricola - residenziale
Area urbanistica:- agricola
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: dal centro città di San Donà di P. dista circa 2 km ove sono presenti tutti i servizi
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - agricole
Importanti centri limitrofi: -San Donà di Piave- Eraclea - Jesolo
Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave
Attrazioni storiche: Museo Storico della Bonifica
Principali collegamenti pubblici: Stazione ATVO – Stazione ferroviaria a 5 km – Casello autostradale a 9 km

Identificativo corpo: A-TERRENO.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
an Donà di P. (VE) il 28. ce fiscal G Residenza: via 67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Foglio 54, particella 160, indirizzo via Tabina, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 11.866 mq., reddito dominicale €.86,04, reddito agrario €.67,41.

Intestazione: * San Donà di Piave il 28 sett residente in via ina n°67 San Donà di Piave (VE) C.F.: S

Derivante da: ***FRAZIONAMENTO del 01.08.2019 protocollo n.VE0076776 in atti dal 01.08.2019 presentato il 01.08.2019 (n.76776.1/2019)***

Verificato lo stato dei luoghi
Per quanto sopra ***si dichiara*** *la conformità catastale*

Risposta al quarto punto del quesito LOTTO 5

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE : nessuna

4.1.1 *Conformità edilizia:* terreno libero da manufatti

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Terreno fg.54 part.160

Strumento urbanistico Approvato/Adottato:	P.A.T. del 03/05/2013 ha assunto valore di P.I Con delibera di C.C. n.87 del 08/09/2016 approvata Variante al P.I. per zone agricole Variante Generale Al P.I. D.C.C. N.53 DEL 12/11/2020
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA – TERRRENI A CONDIZIONE DI TIPO D – AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI >100 CM.

IL MAPPALE RICADE IN UN'AREA CLASSIFICATA "P1" DAL PAI DEL SILE

VEDI CDU allegato 1

Norme tecniche di attuazione:	P.I. vigente: Zone Agricole Art.38 - variante : SEZ. 2 - Le zone agricole art. 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: TERRENO LOTTO 5

Descrizione sommaria del TERRENO fg.54-mapp.160

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di terreno pianeggiante di forma rettangolare e misura 11.866 mq; è situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve)in località Isiata . Confina a nord est e ovest con terreni agricoli mentre a sud confina con il mappale 159, residenziale privo di costruzione e il mappale 162, residenziale con una villetta di recente costruzione.
L'accesso al terreno avviene da Via dei Girasoli, una strada laterale senza uscita di via Tabina. Alla data del sopralluogo il terreno risulta coltivato.
Il mappale è privo di recinzioni e utenze (luce -acqua gas) nei lati est ovest e nord sono presenti le scoline irrigue che ne delimitano il perimetro.

1 Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
San Donà d 58 Codice fiscale: Residenza: Via Tabi 1°67 – 30027 San à di Piave (VE) Stato civile: coniugato- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2020

Zona: San Donà di Piave/Isiata

Tipo di destinazione: agricola

Tipologia: seminativo

Valori agricoli medi della Provincia di Venezia anno 2020

Regione Agraria n° 2 – San Donà di Piave Seminativo Valore Agricolo €/ha = 67000,00

Risposta al quinto punto del quesito LOTTO 5

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo A: TERRENO fg.54-mapp.159-160 Accesso da via Tabina -San Donà di Piave (VE)
1/1 piena proprietà d 'O nato a San D ave (VE) il 958 c.f. 8P28H

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dal 13.01.1995 risulta *1/1 piena proprietà d. ıto a San . e (VE) il 28.0 8 c.f. S*
Derivante da : ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 13.01.1995 protocollo n.242775 Voltura in atti dal 03.10.2001 Rep. N.79184 Notaio BIANCHINI di San Donà di Piave- Registrazione: UR Sede SAN DONA' DI PIAVE n.218 del 01.02.1995 DONAZIONE DIV. CESSIONE PERMUTA (n.944.3/1995)

Identificativo corpo: A-TERRENO
Terreno sito in San Donà di Piave (Venezia), via Trezza
fg.54 – mappali 159 - 160

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

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

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

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

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***
Nessuna

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro S. `C N´ ?3G Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna

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

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito LOTTO 5

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: //
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: //
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito LOTTO 5
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:
Per la valutazione si è proceduto ad una attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale, avvalendosi altresì della competenza di colleghi professionisti operanti in loco.
Si sono fatti riscontri presso le agenzie immobiliari di San Donà di Piave (VE), è stata considerata l'ubicazione dell'immobile pignorato e lo stato di conservazione in cui si trova lo stesso.

8.2.2Fonti di informazione:
Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave(VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave (VE).
Agenzia delle Entrate di VENEZIA : quotazioni OMI 2/2020

8.3.3Valutazione corpi:

Alla luce delle informazioni assunte presso agenzie locali, professionisti operanti in loco e ad altre valutazioni similari compiute, valutate altresì le quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerata la posizione geografica

Il sottoscritto ritiene equo un valore di mercato pari a **€. 5,50 /mq.**

Corpo A-TERRENO

Destinazione	*Superficie*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
TERRENO	MQ. **12.681**	€. 5,50	€.69.745,50

Valore corpo	€.69.745,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€.69.745,50
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€.69.745,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-TERRENO		Mq. **12.681**	€.69.745,50	€.69.745,50

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: €,294,00

Tipologia	*Costo*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: €.294,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€.69.745,50 - €. 294,00 = €. 69.451.50
Si arrotonda a €. 69.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile: TERRENO NESSUN CLASSAMENTO

Risposta al nono punto del quesito LOTTO 5

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto UNICO	**1/1** di Piena Proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

Risposta al decimo punto del quesito LOTTO 5

Elenco Allegati

Lotto 5- Allegato 1- CDU
Lotto 5- Allegato 2- Estratto PI, estratto di mappa e foto Satellitare
Lotto 5- Allegato 3- Visura Storica Catastale
Lotto 5- Allegato 4- Documentazione Fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito LOTTO 5

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito LOTTO 5

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**1** – TERRENO sito a San Donà di P.(Ve) Via Tabina
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A-Terreno:** 1/1 di O - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A-Terreno** Identificato al catasto Terreni Comune di San Donà di Piave: Foglio 54, particella 160, indirizzo via Tabina, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 11.866 mq., reddito dominicale €.86,04, reddito agrario €.67,41. **Superfice totale dei mappali 160 : mq.11.866** Intestatario : nato a San Donà di Piave il 28 settembre 1 esidente in via Tab San Donà di Piave (VE) C.F.: 23G
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= **€. 69.500,00**

Beni in **Comune di San Donà di Piave (VE)**

Lotto: 6

Immobile ad uso abitazione e magazzini pertinenziali

*Una parte dell'immobile è adibita a struttura ricettiva B&B denominata **Red Fenice** .*

FG.54 MAPPALI 12 sub 3-5-6-7 - MAPPALE 76 sub. 9-10

Risposta al primo punto del quesito LOTTO 6
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito LOTTO 6
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

an Donà d iscale esi-
denza: Via a n°67 – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito LOTTO 6
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 *DESCRIZIONE SOMMARIA*:

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione e magazzini di pertinenza ed è situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve) in località Isiata . Confina a nord con il mappale 76 (stessa proprietà), ad est con via dei Girasoli, a sud con via Tabina , ad ovest con laterale di via Tabina.
L'accesso alla proprietà avviene da via Tabina.
Una parte dell'immobile è adibita a struttura ricettiva B&B denominata ***Red Fenice*** .

Caratteristiche zona: residenziale - agricola
Area urbanistica: agricola-residenziale a traffico normale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: dal centro città San Donà di Piave dista circa 5 km ove sono presenti tutti i servizi
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: -San Donà di Piave- Eraclea - Jesolo
Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave
Attrazioni storiche: Museo Storico della Bonifica
Principali collegamenti pubblici: Stazione ATVO – Stazione ferroviaria a 7 km – Casello autostradale di Noventa di Piave (VE) a 10 km circa

Identificativo corpo: A-Immobile ad uso abitazione con magazzini di pertinenza

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
ın Don Codice fiscal Resi-denza: via Tabina n 67 – 30027 San Dona di Piave (VE) Stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Foglio 54- particella 12- sub 3-zona cens.3- cat.C1- classe 8- consistenza mq.195-superficie catastale 224 mq.- rendita €.2.598,30- piano T, indirizzo Via Tabina.
Derivante da: VARIAZIONE del 08.11.2016 protocollo n. VE0148272 in atti dal 08.11.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO(n.72102.1/2016)

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Foglio 54- particella 12- sub 5 -zona cens.3- piano T (portico) , indirizzo Via Tabina.
Bene comune ai sub. 3-6-7- non censibile
Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02.02.2011 protocollo n° VE0020672 in atti dal 02.02.2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N.6966.1/2011)

Foglio 54- particella 12- sub 6 -zona cens.3-cat.C2- classe 4- consistenza mq.199-superficie catastale 224 mq.- rendita €.195,27 piano T, indirizzo Via Tabina
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11.05.2016 protocollo n. VE0044186 in atti dal 11.05.2016 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.11166.1/2016)

Foglio 54- particella 12- sub 7 -zona cens.3 -Cat.A/2- classe 2- consistenza 19,5 vani -superficie catastale totale 392 mq.- Totale escluse aree scoperte 381 mq. rendita €.1.107,80, piano T-1-2, indirizzo Via Tabina n°67.
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11.05.2016 protocollo n. VE0044186 in atti dal 11.05.2016 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.11166.1/2016)

Identificativo corpo: B -Immobile ad uso magazzino sub 9 e garage sub 10 di pertinenza.

Foglio 54- particella 76 - sub 9 -zona cens.3 -Cat.C/2- classe 5- consistenza 65mq. -superficie catastale 66 mq. rendita €.77,21 indirizzo Via Dei Girasoli
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31.10.211 protocollo n. VE0242716 in atti dal 31.10.2011 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.10922.1/2011)

Foglio 54- particella 76 - sub 10 -zona cens.3 -Cat.C/6- classe 5- consistenza 37 mq. -superficie catastale 40 mq. rendita €.105,10 indirizzo Via Dei Girasoli
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31.10.211 protocollo n. VE0242716 in atti dal 31.10.2011 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.109331.1/2011)

Intestazione: * S a San D 28 settem sidente in via

Tab[illegible] San Donà di Piave (VE C.F.: [illegible]23G

Fg. 54 particella 12 sub. 3-5-6-7
Verificato lo stato dei luoghi, appurata la non coerenza tra lo stato legittimato e lo stato accatastato : difformità completa a piano terra sub. 3 sub 6 , difformità minima al sub. 7 piano primo; il piano secondo è conforme.
Corpo A: **FG.54 MAPPALI 12 sub 3-5-6-7*Comparate le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità***
Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale

Porzione del corpo B pertinenziale al corpo A : **FG.54 MAPPALI 76 sub 9-10 Verificato lo stato dei luoghi, a seguito dell'intervento di ampliamento, i due subalterni devono essere ancora aggiornati allo stato di fatto in corso di completamento con l'ampliamento del magazzino lato nord**

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito LOTTO 6

Regolarità urbanistica

EDIFICIO A – Negozio – magazzini- cantina - residenza e B&B

Fg. 54 particella 12 sub. 3-5-6-7

4.1 PRATICHE EDILIZIE : CONCESSIONE EDILIZIA N° 175/84 DEL 11.09.1984
RILASCIATA IN DATA 26/09/1984 CON PROT. 14630
VARIANTE AUTORIZZATA CON PROT. 11716 DEL 14.10.1985
VARIANTE AUTORIZZATA CON PROT. 14374/17120 DEL 28.06.1991
DENOMINAZIONE : PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE , AMPLIAMENTO E MODIFICHE DI FABBRICATO AD USO NEGOZIO E ABITAZIONE IN VIA TABINA
INTESTAZIONE [illegible]O ANGELO , VARIAZIONE INTESTAZIONE IN DATA 21.07.1993 CON PROT. 187/24462 DA [illegible] ANGELO A [illegible]

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 28515/18 RILASCIATA IN DATA 28.12.1993 rif. C.e. 7267 di prot. Del 28.05.1991 P.E.128/91
DENOMINAZIONE : VARIANTE UBICAZIONE PARCHEGGI

AUTORIZZAZIONE Comando provinciale VV.FF. di Ve prot. 4819/p/1986 del 07.10.1994

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PRATICA 175784 PROT. 1892/4/93 rilasciata in data 06.02.1995 PER SOLA LA PARTE COMMERCIALE
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PRATICA 175/84 PROT. 10218 rilasciata il 10.06.1987 solo alloggio al piano primo.
PERMESSO DI COSTRUIRE 00190/2010 E SCIA VARIANTE IN CORSO D'OPERA 00151/2010 DEL 18.10.2010 CON ULTIMAZIONE LAVORI IL 30.11.2013 E ATTESTAZIONE D'AGIBILITA'

4.1.1 ***Conformità edilizia:***

Compiuto il sopralluogo, visionato e compiute le misurazioni dello stato di fatto, sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto legittimante riportate negli elaborati grafici comparativi tra lo stato legittimato e quello rilevato :

PIANO TERRA

1) L'area adibita un tempo a negozio (corpo sud est) è ora utilizzata come deposito di mobili e arredi , mediante la formazione di alcune partizioni in cartongesso e pannelli in legno è stato creato un piccolo appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera con un ripostiglio sottoscala , un disimpegno che recupera l'antibagno con i due w.c. esistenti.

L'intervento per la precarietà dei materiali utilizzati con le tramezzature che non arrivano al soffitto è stato compiuto con intento provvisorio e non permanente.
Le opere quindi sono destinate ad essere rimosse ripristinando la superficie originaria del negozio.

2) L'area adibita a magazzino (corpo nord) è stata divisa mediante tramezza in cartongesso distinguendo l'ambito nord ovest a cantina – taverna dal magazzino nord est.
3) L'area sud ovest caratterizzata dal portico è stata invece completamente trasformata da magazzino ad ambito residenziale di tipo turistico con un ampio ingresso comunicante con il vano scala e n° 4 camere con relativi bagni annessi, sul lato sud è stata altresì creata una nuova finestratura ad arco come quelle presenti sulla parete sud del magazzino.

PIANO PRIMO

1) Il piano primo corrisponde allo stato legittimato ad esclusione dello spostamento di un foro porta da una parete interna alla camera a quella del corridoio eliminando la comunicazione tra le due camere.

PIANO SECONDO

Corrispondente allo stato legittimato.

VERIFICA SULLA SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' PRESENTI SEGNALATE

PIANO TERRA

1) Le tramezze che distinguono un piccolo appartamento ricavato all'interno del negozio dovranno essere rimosse poiché l'intervento per molteplici incongruità non risulta sanabile.
2) La distinzione tra magazzino e taverna è sanabile
3) Risulta sanabile anche la formazione delle tramezze divisorie che formano camere e bagni ma non l'uso per assenza dei requisiti igienico sanitari e altro.
   Perciò è possibile sanare il distributivo interno variato ma rendendone la destinazione a magazzino
   Dovranno essere rimossi i sanitari e una volta ottenuta la sanatoria sarà possibile chiedere il cambio d'uso da magazzini a bagni questo non sarà però possibile per la camere.
   Anche l'apertura del foro finestra è sanabile.

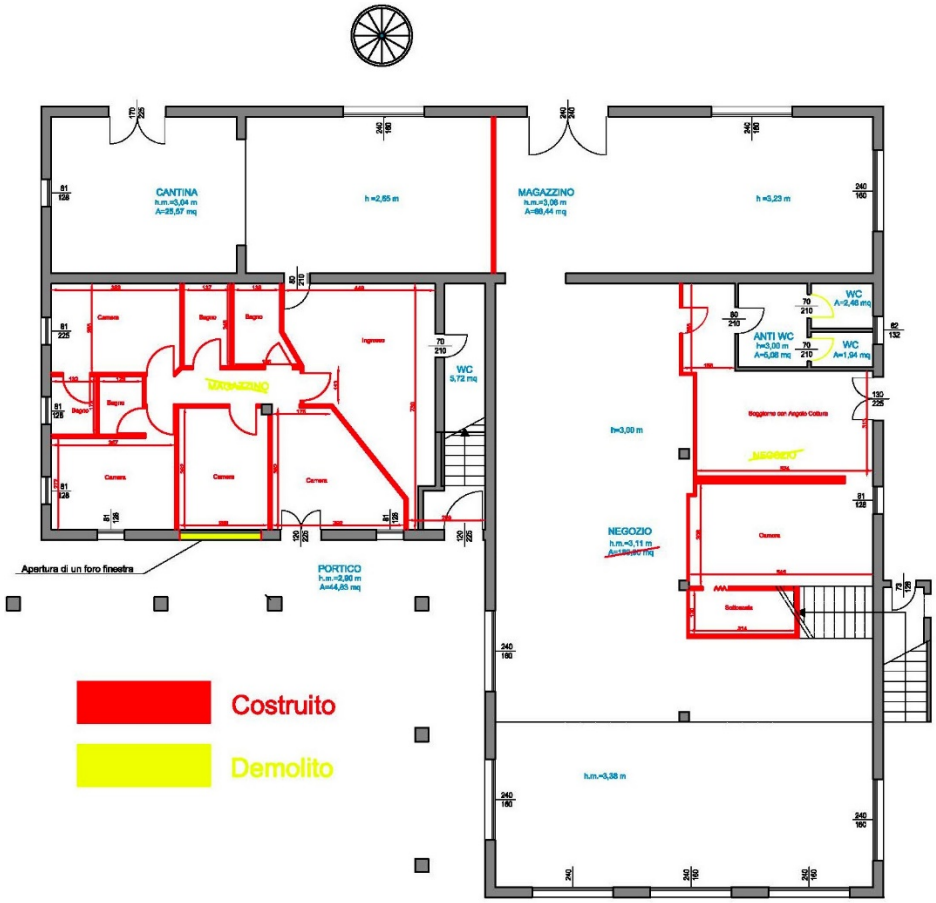
PIANO PRIMO

1) Difformità sulla chiusura foro porta e apertura nuovo foro porta sanabile

IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER TUTTE LE OPERE SOPRA DESCRITTE :
SPESE PROFESSIONALI CON AGGIORNAMENTO CATASTALE €. 4.500,00
SANZIONE SANATORIA €. 1.000,00 DIRITTI DI SEGRETERIA E VALORI BOLLATI €. 250,00
Costo pristino stato originario (negozio) mediante demolizione delle tramezze e trasporto a discarica dei materiali di risulta mq,. 55,00 circa x €. 50,00/mq. = €. 2.750,00
Attenta rimozione dei soli sanitari e conservazione per futuro cambio d'uso €. 1.200,00
Rimozione arredi camere mantenute in loco ma rese inutilizzabili all'uso €. 200,00
Sommano complessivamente €. 8.900,00

Dati relativi a : Immobile ad uso abitazione e magazzini pertinenziali– FG.54 MAPPALE 12 sub 3-5-6-7

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

ELABORATI GRAFICI ESPLICATIVI CON EVIDENZIATI GLI ABUSI EDILIZI IN ROSSO LE NUOVE COSTRUZIONI (TRAMEZZE) E IN GIALLO LE PARETI DEMOLITE O APERTURE SU MURATURA.

Porzione EDIFICIO B – Garage e magazzino pertinenziali al fabbricato A

Fg. 54 particella 76 sub. 9-10

4. PRATICHE EDILIZIE : CONCESSIONE EDILIZIA N° 7267/14429 DEL 28.05.1991
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE
CONCESSIONE EDILIZIA N° 220/1991PROT. 1074 DEL 19/04/1991
VARIANTE AUTORIZZATA N° 7244/17485DEL 24/06/1992
VARIANTE IN AMPLIAMENTO AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE
PERMESSO DI COSTRUIRE N° 190 PROT. 18/11/2010 DEL 18/11/2010
SCIA 00151/2013 DEL 05/06/2013
PERMESSO DI COSTRUIRE N° 36/2018 DEL 28/05/2018 PROGETTO PER IL RECUPERO DI UN IMMOBILE PARZIALMENTE CROLLATO CAUSA INCENDIO DA DESTINARE AD USO COMMERCIALE E TURISTICO – INIZIO LAVORI 24/08/2018

Compiuto il sopralluogo, visionato e compiute le misurazioni dello stato di fatto, non sono emerse difformità significative, si consideri che i lavori del p.c. n° 36/2018 sono ancora attivi, pertanto per quanto riguarda questa porzione di fabbricato pertinenziale non ci sono difformità da segnalare pertanto :

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

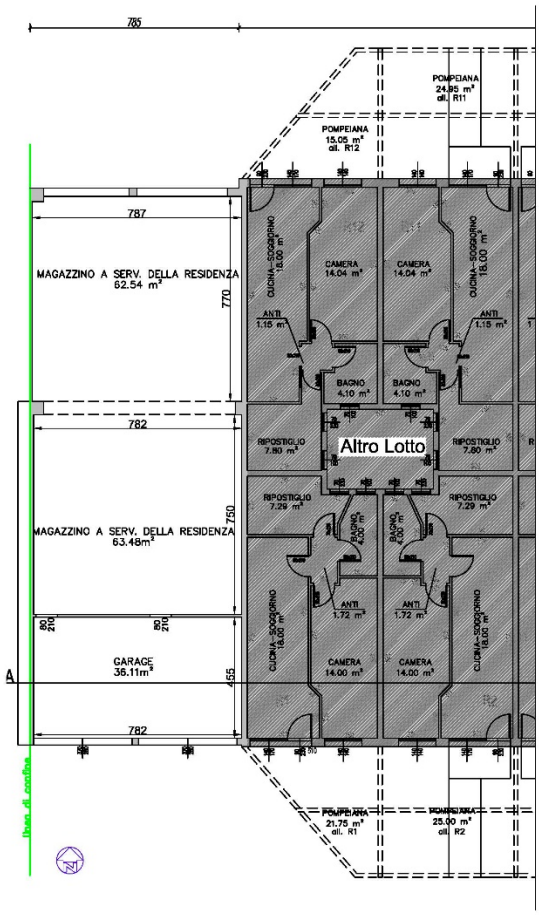
4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Immobile ad uso abitazione e magazzini pertinenziali – FG.54 MAPPALE 12 sub 3-5-6-7 e Fg. 54 mappale 76 sub. 9-10

Strumento urbanistico Approvato/Adottato:	P.A.T. del 03/05/2013 ha assunto valore di P.I Con delibera di C.C. n.87 del 08/09/2016 approvata Variante al P.I. per zone agricole Variante Generale Al P.I. D.C.C. N.53 DEL 12/11/2020
Zona omogenea:	per la variante al P.I. Il mapp. 12 ricade parzialmente in zona C2 Disciplinata dal PN 73/A Terreni idonei a condizione “D” Aree soggette a subsidenza Per la Variante al P.I. il mapp. 12 ricade in zona C1 Terreni idonei a condizione “D” Aree soggette a subsidenza Piano di gestione del rischio alluvioni>100cm. Area classificata “P1” dal PAI Sile La porzione del mappale 76 ricade parte del “Lotto ad SC predefinita” catalogato al n° 407
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 N.T.O. in regime di salvaguardia per la variante adottata Vedasi CDU Allegato 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: LOTTO 6

Descrizione del Immobile ad uso abitazione e magazzini pertinenz.– FG.54 MAPPALE 12 sub 3-5-6-7



ELABORATO PLANIMETRICO DEL GARAGE E MAGAZZINO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA ADERENTE AL FABBRICATO LOTTO 7

Trattasi di un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso misto : commerciale piano terra – residenziale con piano primo e B&B al piano secondo, realizzato su ampliamento con ristrutturazione di un preesistente fabbricato coloniale un tempo usato come granaio fienile, stalla, portico, magazzino con presenza di un silos nel lato est poi abbattuto.
Dopo una serie di interventi di ristrutturazione sviluppati nel corso degli anni (vedi pratiche edilizie) lo stato attuale è così caratterizzato: dotato di due scale d'accesso esterne e una interna, presenta alcune difformità tutte concentrate a piano terra, in parte sanabili in parte no.
Il fabbricato con struttura edilizia di tipo tradizionale, muratura in mattoni pieni in laterizio solai in legno tetti a più livelli con falde inclinate e manto in coppi , presenta un portico sul lato sud est con ampia pensilina in continuità sulla facciata est, finestre ad arco per tutta la parte adibita a negozio a piano terra, tutte le altre finestrature sono regolari con architrave leggermente arcuato, presenza di terrazzini con ringhiere in ferro battuto.

Caratteristiche descrittive:
L'immobile oggetto di pignoramento identificato con i subalterni di cui sopra è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra, composto da più corpi edilizi ad altezza differenziata, derivanti dalle trasformazioni subite da un vecchio edificio rurale.
Il piano terra a forma di "L" con portico continuo lato sud e ovest a protezione dell'ingresso si compone di un'area adibita a negozio di mq. 190 circa con un antibagno e due w.c. per complessivi mq. 9,48 (n.b. si considera questa parte liberata dalla presenza dell'alloggio irregolare ricavato all'interno)
Dotato di ampie finestrature ad arco sul fronte sud , ovest e est, questa superficie di forma rettangolare presenta tre pilastri nell'area centrale.

Nel lato nord trasversalmente al negozio è presente un magazzino di mq. 52,00 circa e una cantina – taverna di circa 60 mq.
Un altro magazzino comunicante con la taverna sul lato sud ovest, di mq. 82 circa, allo stato attuale come già descritto in questa superficie sono state ricavate n° 4 camere con relativi bagni e un ampio ingresso.
Irregolarità sanabili per distributivo ma non per l'uso che dovrà rimanere a magazzino.
Internamente una scala confinante con l'area negozio conduce al piano primo , accessibile anche da una scala esterna con terrazzo, presente sul lato ovest e da una scala a chiocciola presente sul lato nord.
Il piano primo si compone di tre corpi edilizi con altezze differenziate, e tutti dotati di scala d'accesso propria, due corpi rettangolari lato est ed ovest resi comunicanti dal terzo corpo posto a nord ove e presente la scala a chiocciola.
Il piano primo conta un ingresso principale sul lato sud est accessibile dalla scala esterna lato est con relativa terrazza , qui è presente l'ingresso dal quale si accede alla cucina – soggiorno, due camere e due bagni e attraverso un corridoio e un ballatoio attraverso un raccordo si accede alla zona est ove sono presenti 4 camere con bagno dedicato.
Una scala conduce al piano secondo ove sono presenti altre 4 camere con bagno dedicato
Tutte le camere sono doppie ad esclusione di una.
Semplificando la descrizione :
Piano terra negozio, magazzino e taverna e scale d'accesso al piano superiore, due esterne e una interna
Piano primo abitazione della proprietà con scala esterna con terrazza a vasca e una interna nonché scala a chiocciola lato nord, sei camere di cui quattro con bagno annesso e due con bagni accessibili dal corridoio.
Cucina pranzo , ingresso corridoio e studio e terrazzini.
Piano secondo dedicato a B&B con n° tre camere doppie con bagno di cui due con terrazzini, una camera singola con bagno esclusa dal B&B.

SCOPERTO PERTINENZIALE :
L'ingresso allo scoperto pertinenziale avviene dal Via Tabina confinante su tutto il lato sud del mappale 12.
Un cancello a due ante in ferro battuto con apertura meccanizzata sostenuto da due pilastri in mattoni faccia a vista con un muretto arcuato da entrambi i lati del cancello e a seguire una recinzione un cls con finitura superiore in mattoni a vista paletti e rete metallica plastificata su tutto il lato sud e porzione del lato est.
Una recinzione in moduli di cls geometrici prefabbricati su cordolo in cls divide lo scoperto in esame dal mappale confinante 131 di altra proprietà.
Tutta l'area d'ingresso prospiciente il portico e il percorso tra l'abitazione e la proprietà ovest nonché una porzione del lato nord ove è presente il pergolato sono pavimentati per intero con betonella per una superficie di circa 188 mq. ad esclusione di una piccola fascia a bordo recinzione.
Tutto il lato est è curato a verde, sono presenti alberature autoctone di medio fusto sul fronte sud e sul lato est.
Il lato nord ad esclusione dell'area prospiciente la cantina ove è presente un pergolato ed escludendo il piccolo marciapiede perimetrale, il fronte è in ghiaino costipato. Il tutto area verde e percorsi contano una superficie di circa 817 mq.

Superfici nette : PIANO TERRA
Negozio mq. 189,90 con antibagno e due w.c. per mq. 9,46 altezza interna media cm. 311
Magazzino lato nord est mq. 52,08 altezza interna media cm. 306
Magazzino lato ovest (con distributivo da sanare) mq. 83,07 altezza interna cm. 235
Cantina-taverna mq. 60,27 altezza interna media cm. 304

Superfici nette : PIANO PRIMO
Abitazione lato est mq. 110,25 con altezza interna cm. 275 due terrazzini tot. Mq. 19,05
Corpo di raccordo lato nord tra lato est ed ovest con scala a chiocciola mq. 32,10 con h. cm. 293
Corpo abitazione ovest mq. 80,63 con h. cm. 270

Superfici nette : PIANO SECONDO
Camere con bagno ad uso B&B = mq. 85,80 altezza interna cm. 270

Due terrazzini tot. mq. 12,37

SUPERFICI LORDE

Piano terra
Negozio = mq. 216,00
Magazzino lato nord = mq. 58,89
Magazzino lato ovest = mq. 98,29
Cantina-taverna = mq. 68,32
Portico = mq. 47,35

Piano primo
Residenziale mq. 273,11
Poggioli mq. 51,86

Piano secondo
Residenziale B&B + ingresso scale pt. = mq. 111,01
Poggioli mq. 12,37

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni : di tipo a trave rovescia tranne pilastri centrali con plinto individuale
Per il corpo edilizio di tre piani è stata reralizzata una Fondazione a platea di cls.

Murature portanti : in bimattoni di laterizio e pilastri in cls.
Portico : sostenuto da pilastri in mattoni faccia a vista

Solai di piano e copertura: Laterocemento tipo bausta cm. 20+4 e 167+4
Tetto: a falde inclinate in laterocemento.
Tetto magazzino e cantina nonchè portici in struttura portante lignea.

Davanzali : in marmo di Trani sagomato cm. 10 spessore

Terrazzini con parapetto in ferro battuto e pavimentazione in cotto
Terrazza principale per ingresso piano primo in cotto con scala alzata e pedate rivestite in cotto-
Manto di copertura : coppi a canale in laterizio grondaie e pluviali in rame.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: oscuri ad ante materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: finestre a battente parte abitazione e B&B materiale: PVC e vetrocamera condizioni: buone
	tipologia: finestre a battente per taverna magazzino ovest, negozio e abitazione proprietari lato est materiale: Legno e vetrocamera condizioni: modeste
	tipologia: finestre a battente per magazzino nord

materiale: Alluminio e vetro
condizioni: modeste

Porte interne	Materiale : legno massello Condizioni : Buone
Pavim. Esterna	materiale: mattoni in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: negozio, magazzino nord taverna cantina e bagni piastrelle in ceramica monocottura Magazzino lato ovest p.t. Piano primo e secondo piano in legno condizioni: buone battiscopa in legno
Portoncini di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: finitura in legno con inserti in vetro condizioni: buone
Scale	posizione: centrale interna rivestimento: marmo condizioni: ottime posizione: esterna accesso abitazione p.1° rivestimento: cotto condizioni: modeste posizione: esterna lato nord a chiocciola materiale : ferro zincato condizioni: buone
Ascensore	Non presente
Recinzione	Rete metallica plastificata su cordolo in cls rifinito con mattoni lato sud ed est Pilastri in mattoni faccia a vista con cancello a due ante in ferro battuto apertura motorizzata.
Marciapiedi	In mattoni per tutto il perimetro del fabbricato, betonella cortile d'ingresso da Via Tabina fronte portico e lato ovest e porzione lato nord sotto il pergolato. Battiscopa in cotto

Impianti:

Condizionamento	tipologia: inverter aria aria con motocondensanti esterne e split per ogni stanza climatizzazione e riscaldamento piano primo lato ovest e piano secondo B&B. alimentazione: elettrico condizioni: buone
Elettrico	Tipologia: sottotraccia (frutti e placche Ticino vari modelli) condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: riscaldamento area abitazione piano primo lato est con radiatori in ghisa alimentati da caldaia Unical a basamento con produzione acqua calda sanitaria con puffer d'accumulo condizioni: modeste alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative
Wi-Fi	Presenza di Wi-Fi e antenna satellitare

Lo stato di conservazione generale è buono così come i materiali di finitura impiegati, necessita tuttavia un intervento localizzato di straordinaria manutenzione per la facciata est e sud est, ove sono presenti alcune lesioni murarie nonché il distacco dei battiscopa perimetrali esterni ed altri vizi minori presenti.

1 Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Sf an Donà di P. (VE) ce fiscale. Residenza: Via T / – 30027 San Donà di Piave (VE) Stato civile: coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Descrizione del Immobile ad uso garage e magazzino pertinenziale – FG.54 MAPP. 76 sub.9-10

Correlato al fabbricato "A" per uso e destinazione, trattasi di una porzione ovest del capannone ad uso misto residenziale e turistico che sarà poi descritto nel lotto 7 come fabbricato "B"

In aderenza con il fabbricato del confinante mappale 85 di altra proprietà, questa porzione di fabbricato di un piano fuori terra consiste nella parte di fabbricato "originaria", sopravvissuta all'incendio e rimasta invariata ed è formata da un garage di 36,11 mq netti pari a mq. 39,00 lordi, e un ampio magazzino residenziale di 126,02mq netti (mq. 63,48 + mq. 62,54) pari a mq. 129,30 lordi a servizio del Fabbricato A.

Il secondo e terzo blocco, in continuità sul lato est (lotto 7), invece sono stati interamente ricostruiti a seguito dell'incendio e nella ricostruzione tramite la Legge Regionale n.°14/2009 si è usufruito di un indice di ampliamento dell'80% che richiede l'utilizzo di tecniche costruttive di "bioedilizia di cui alla L.R. 4/2007 che detta disposizioni in materia di Risparmio Energetico, di utilizzazione delle Fonti Rinnovabili di Energia e di Risparmio delle Risorse Idriche."

Fondazioni : di tipo a platea
Struttura portante: Pilastri in cls con architravi in cls precompresso e pareti in cls (residui della preesistente struttura , integrati con pareti in legno a pannelli tipo X-LAM e/o a telaio.
Solai di piano e copertura: Travi di legno con perlinatura o lastre di xlam
Tetto: in lamiera grecata piano con fasce inclinate per ospitare I pannelli fotovoltaici presenti

Manto di copertura : Lamiera grecata, pluviali e grondaie color bianco

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Due basculanti in lamierra grecata su telaio metallico lato sud Un basculante lato nord, manca sedrramento sopraluce e un secondo basculante.
Infissi interni	Non presenti
Pavim. Esterna	Lisciato di cemento
Pavim. Interna	Lisciato di cemento

Impianti:

Elettrico	tipologia: fuoritraccia con canaline e scatole di deviazione in PVC condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Non sono presenti altri tipi di impianto

Sullo stesso mappale 76 - lato nord est sono presenti dei POSTI AUTO pertinenziali al lotto 6 come da progetto Rif. PERMESSO DI COSTRUIRE N° 36/2018 DEL 28/05/2018.
Trattasi di una superficie oggi in sterrato composta da n° 10 posti auto (5+5) su una superficie complessiva di mt. 10,32 x13,10 circa = mq. 135 e 4 posti auto allineati mt. 10,30 x 5,16= mq. 53,15 per complessivi **mq. 188** circa.
Questi posti auto scoperti costituiscono una condizione d'obbligo correlata al fabbricato ad uso abitazione e B&B, indispensabili per la gestione dell'attività.

Nel progetto iniziale i parcheggi erano collocati sul lato est del fabbricato a Mapp. 12 poi trasferiti a bordo recinzione lato est del mappale 76 e infine accorpati in due aree finitime lato nord est del mappale 76.
Ad oggi non essendo ancora completati i lavori sul mappale 76, non esiste ancora una identificazione catastale dei posti auto scoperti ma ne conosciamo la collocazione definita negli elaborati grafici di progetto.

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2020

Zona: San Donà di Piave-Isiata

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Risposta al quinto punto del quesito LOTTO 6

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo A: Immobile ad uso abitazione e magazzini pertinenziali– FG.54 MAPPALE 12 sub 3-5-6-7-
Accesso da via Tabina-San Donà di Piave (VE)
1/1 piena propriet to a San Donà . SCCNN

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dal 1992 risulta *1/1 piena proprietà di*

<u>Derivante da</u> : Voltura d'ufficio del 02.12.1992, protocollo n. VE0082354, voltura in atti dal 19.05.2010, rep. N.60631, rogante Notaio Scalettaris in San Donà di Piave, registrazione sede

TRASC.18890/92 DONAZ.ISTANZA CC8436819 (7928.1/2010)

Identificativo corpo:
Immobile ad uso abitazione e magazzini pertinenziali– FG.54 MAPPALE 12 sub 3-5-6-7
Garage – magazzino residenziale Fg. 54 particella 76 sub. 9-10 - posti auto

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

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

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

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

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

Ipoteca volontaria ; A favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada – BCC – Soc.Coop. c.f.: 04826660153 contro Derivante da: Atto di Mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00; A rogito di Valeria TERRACINA Notaio in San Donà in data 22/07/2013 rep.n°16051/10377; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/07/2013 ai nn. 20695/2985

-Ipoteca volontaria ; A favore di CENTROMARCA-Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA contro); Derivante da: Atto di Mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.00,00; Importo capitale: € 900.000,00; A rogito di Valeria TERRACINA Notaio in San Donà in data 09/08/2019 rep.n°20035/13833; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/08/2019 ai nn. 28912/5104

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro c.f.: 23G Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall''Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna

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

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna

Risposta al punto settimo del quesito LOTTO 6

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: //
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non sono presenti dispositivi tantomeno arredi conformi per migliorare l'accessibilità per diversamente abili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: Uso attuale dell'immobile non coerente con gli atti legittimanti (vedi descrizione abusi edilizi)

Risposta all'ottavo punto del quesito LOTTO 6
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Per la valutazione si è proceduto ad una attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale, avvalendo altresì della competenza di colleghi professionisti operanti in loco.
Si sono fatti riscontri presso le agenzie immobiliari di San Donà di Piave (VE), è stata considerata l'ubicazione dell'immobile pignorato e lo stato di conservazione in cui si trova lo stesso.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave(VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave (VE).
Agenzia delle Entrate di VENEZIA : quotazioni OMI 2/2020

8.3.3Valutazione corpi:

Alla luce delle informazioni assunte presso agenzie locali, professionisti operanti in loco e ad altre valutazioni similari compiute, valutate altresì le quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerata la posizione geografica

Valutata altresì la diversa destinazione delle varia porzioni di immobile, alla luce dell'attuale situa stagnante del mercato immobiliare specie in aree come questa, Il sottoscritto ritiene di differenziare i valori di stima in funzione dello stato di conservazione e di finitura appurato, del gra trasformabilità ma soprattutto dell'uso degli spazi in relazione alla richiesta di mercato locale. per

il sottoscritto ritiene equo un valore di mercato comprensivo degli scoperti pertinenziali pari a :

€. 700,00/mq. per il negozio

€. 800,00/mq. per la residenza e parti correlate proporzionalmente

€.1000,00/mq. per la porzione di fabbricato dedicata a B&B

€. 350,00/mq. e €. 300,00/mq rispettivamente per il garage e per il magazzino sul corpo edilizio separato.

Edificio A – residenza + B&B La Fenice compreso lo scoperto pertinenziale					
Area	***Sup lorda***	***Coeff***	***Sup Totale***	***€\mq***	***Prezzo***
Negozio	216,00	100%	216,00	700	151.200,00 €
Magazzino nord- est	58,89	50%	29,445	800	23.556,00 €
Magazzino ovest	98,29	60%	58,974	800	47.179,20 €
Cantina - taverna	68,32	60%	40,992	800	32.793,60 €
Portico	47,35	35%	14,205	800	13.258,00 €
Residenziale P1	273,11	100%	273,11	800	218.488,00 €
Residenziale P2 - B&B + scala p.t.	111,01	100%	111,01	1000	111.010,00 €
Terrazza P1	28,41	25%	7,1025	800	5.682,00 €
Poggiolo P1	3,51	25%	0,8775	800	702,00 €
Poggiolo P1	3,66	25%	0,915	800	732,00 €
Poggiolo P1	3,11	25%	0,7775	800	622,00 €
Poggiolo P1	13,17	25%	3,2925	800	2.634,00 €
Poggiolo P2	9,23	25%	2,3075	1000	2.307,50 €
Poggiolo P2	3,14	25%	0,785	1000	785,00 €
			Valore Totale Ed.A		610.949,30 €

Edificio B- Pertinenze dell'edificio A					
Area	***Sup lorda***	***Coeff***	***Sup Totale***	***€\mq***	***Prezzo***
Garage	39,00	100%	39,00	350	13.650,00 €
Magazzino	129,30	100%	129,30	300	38.790,00 €
			Valore Totale pertinenza sull Ed. B dell Ed.A		52.440,00 €

Edificio A- Scoperto pertinenziale					
Area	***Sup lorda***	***Coeff***	***Sup Totale***	***€\mq***	***Prezzo***
Parcheggi Pertinenz. N.14	188	100%	188	80	15.040,00 €

Valore corpo A con scoperto pertinenziale	€.610.949,30
Valore accessori corpo B : garage- magazzino	€. 52.440,00
Valore complessivo intero	€. 15.040,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) €.678.429,30

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - €. 8.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	***Costo***
Ipoteca volontaria	€.35,00
Ipoteca volontaria	€.35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00
Totale costi di cancellazione:	**€.364,00**

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€. 678.429,30-€. 8.900,00-€. 364,00 =€. 669.165,30
Arrotondamento a €. 670.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

APE non presente, si suppone che l'immobile viste le caratteristiche generali sia di classe energetica "E" o "F"

Risposta al nono punto del quesito LOTTO 6

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto UNICO	**1/1** di Piena Proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

Risposta al decimo punto del quesito LOTTO 6

Elenco Allegati

Lotto 6- Allegato 1- CDU
Lotto 6- Allegato 2- Estratto PI, estratto di mappa e foto Satellitare
Lotto 6- Allegato 3- Visura Storica Catastale
Lotto 6- Allegato 4- Documentazione Fotografica
Lotto 6- Allegato 5- Planimetria stato autorizzato ed individuazione abusi
Lotto 6- Allegato 6- Planimetria Catastale

Lotto 6- Allegato 7- Atti Legittimanti

Risposta all'undicesimo punto del quesito LOTTO 6

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito LOTTO 6

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**1** – Immobile uso abitazione e magazzini pertinenziali sito a San Donà di P.(Ve) Via Tabina n°67
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A-:** 1/1 di [illegible] Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A-Abitazione:** Identificato al catasto Terreni Comune di San Donà di Piave: -Foglio 54- particella 12- sub 3-zona cens.3-cat.C1- classe 8- consistenza mq.195-superficie catastale 224 mq.- rendita €.2.598,30- piano T, indirizzo Via Tabina 67 -Foglio 54- particella 12- sub 6 -zona cens.3-cat.C2- classe 4- consistenza mq.199-superficie catastale 224 mq.- rendita €.195,27 piano T, indirizzo Via Tabina 67 -Foglio 54- particella 12- sub 7 -zona cens.3-cat.A/2- classe 2- consistenza 19,5 vani -superficie catastale totale 392 mq.- Totale escluse aree scoperte 381 mq. rendita €.1.107,80, piano T-1-2, indirizzo Via Tabina n°67. **Corpo B porzione – pertinenze del corpo A:** Identificato al catasto Terreni Comune di San Donà di Piave: Foglio 54- particella 76 - sub 9 -zona cens.3 -Cat.C/2- classe 5- consistenza 65mq. -superficie catastale 66 mq. rendita €.77,21 indirizzo Via Dei Girasoli. Foglio 54- particella 76 - sub 10 -zona cens.3 -Cat.C/6- classe 5- consistenza 37 mq. -superficie catastale 40 mq. rendita €.105,10 indirizzo Via Dei Girasoli. Intestatario : [illegible] to a San Do[illegible] residente in via Tabina n°67 San Donà di Piave (VE) C.F.: SCC[illegible] H823G
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= **€. 670.000,00**

Beni in **Comune di San Donà di Piave (VE)**

LOTTO 7

Precisazione :
nell'atto di pignoramento del Tribunale di Venezia viene indicato il fabbricato Fg.54 part.lla 76 sub 2-3-8-11. In data 21.06.2013 il fabbricato viene parzialmente distrutto da un incendio, in data 28/05/2018 viene rilasciato dal Comune di San Donà di Piave il Permesso di Costruire per " Progetto di recupero da destinare ad uso residenziale-commerciale -turistico. L'immobile, pertanto, nella seguente relazione viene descritto e valutato allo stato di fatto odierno

Immobile ad uso misto turistico-residenziale
FG.54 MAPPALE 76 e 159

Risposta al primo punto del quesito LOTTO 7
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito LOTTO 7
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

nato a San Donà di P. (VE) Residenza: Via T 57 – 30027 San Donà di Piave (VE), stato civile : coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito LOTTO 7
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 *DESCRIZIONE SOMMARIA*:

L'immobile oggetto di pignoramento è un lotto edificato situato nel Comune di San Donà di Piave (Ve)in località Isiata. Confina a nord con il mappale 159, che consiste nel lotto 5 di questa perizia, lotto privo di costruzioni ed il mappale 162 dove insiste un fabbricato ad uso abitazione di altra proprietà, a ovest confina con il mappale 85, scoperto pertinenziale di un'abitazione e a sud con il mappale 12, lotto 6 di questa perizia, dove insiste un fabbricato ad uso turistico ricettivo extra alberghiero, a est confina con via dei Girasoli, strada senza uscita a servizio della lottizzazione adiacente.

Caratteristiche zona: residenziale - agricola
Area urbanistica: agricola-residenziale a traffico normale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: dal centro città San Donà di Piave dista circa 5 km ove sono presenti tutti i servizi
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - agricole
Importanti centri limitrofi: -San Donà di Piave- Eraclea - Jesolo

Attrazioni paesaggistiche: fiume Piave
Attrazioni storiche: Museo Storico della Bonifica
Principali collegamenti pubblici: Stazione ATVO – Stazione ferroviaria a 7 km – Casello autostradale di Noventa di Piave (VE) a 10 km circa

Identificativo corpo: A- fabbricato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
) San Donà di P [illegible]); Residenza: Via Tabina n. 67 – 30027 San Dona di Piave (VE); [illegible] Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

(Si riportano i dati catastali presenti citati nella trascrizione pignoramento)
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Foglio 54- particella 76- sub 8 zona cens.3-cat.C7- classe 1- consistenza mq.454-superficie catastale 455 mq.- rendita €.171,16- piano T, indirizzo Via dei Girasoli
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.08.2014 protocollo n. VE0162719 in atti dal 01.08.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.95201.1/2014)

Foglio 54- particella 76- sub 3 zona cens.3-cat.C2- classe 9- consistenza mq.439-superficie catastale 472 mq.- rendita €.1.020,26- piano T, indirizzo Via Tabina
Derivante da: VARIAZIONE del 09/02/1994 protocollo n.26872 in atti da 05/02/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.2052.1/1994)

Foglio 54- particella 76- sub 2 zona cens.3-cat.C2- classe 8- consistenza mq.250-superficie catastale 248 mq.- rendita €.490,64- piano T, indirizzo Via Tabina
Derivante da: VARIAZIONE del 09/02/1994 protocollo n.26872 in atti da 05/02/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.2052.1/1994)

Foglio 54 – particella 76 – Ente Urbano – superficie mq.3.704
Derivante da : Tipo mappale del 01/08/2019 protocollo n°VE0076776 in atti dal 01/08/2019 presentato il 01/08/2019 (n.76776.1/2019)

Foglio 54, particella 159, indirizzo Via Tabina, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 815 mq., reddito dominicale €.5,91 reddito agrario €.4,63 ;

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 01.08.2019 protocollo n.VE0076776 in atti dal 01.08.2019 presentato il 01.08.2019 (n.76776.1/2019)

Intestazione: * SE [illegible] nato a San Donà di Piave il 28 sett[illegible] residente in via Ta[illegible]67 San Donà di Piave (VE) C.F.. [illegible]

Verificato lo stato dei luoghi

Essendo il lotto ancora in costruzione non c'è una situazione catastale aggiornata lo stato catastale è ancora quello riportante l'immobile ante incendio.

Pertanto ad oggi si può dichiarare la non conformità catastale

L' aggiornamento catastale in categoria F3 in corso di costruzione al grezzo di tutto il complesso immobiliare del mappale 76 è d'obbligo in questo caso poiché l'immobile è stato ampliato

considerevolmente e con una destinazione d'uso differente variando lo scoperto pertinenziale.
Il costo di aggiornamento catastale allo stato di fatto con redazione di elaborato planimetrico e tipo mappale con redazione di F3 per ogni appartamento prevede un costo di €. 50 di spese catastali per unità residenziale (n° 24) e €. 2.000,00 di spese professionali per l'elaborazione completa di quanto sopra, costo totale di ***aggiornamento catastale €. 3.200,00***

Risposta al quarto punto del quesito LOTTO 7

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia : n° 7267/14429 del 28.05.1991
Progetto per la ristrutturazione e ampliamento capannone

Concessione edilizia : n° 10711/22188 del 08/08/1991
Progetto per la costruzione di un capannone ad uso commerciale

Variante al progetto autorizzato n° 774/11262 del 15/04/1992
Variante al progetto autorizzato di ampliamento n° 7244/17485 del 24/06/1992
Variante ubicazione parcheggi n° 28514/58 del 18/12/93
Variante ubicazione parcheggi n° 28515/18 del 28/12/93
Variante al progetto autorizzato n° 28516/11376 DEL 22/04/1994

RECENTI IN CORSO DI VALIDITA'
Concessione edilizia:
Permesso di Costruire 36/2018 prot. 11160
Rilasciato il 28/05/2018
Inizio lavori: 24/08/2018

Variante in corso d'opera al permesso di costruire 36/2018
SCIA n.00021/2020/SCIA NON ANCORA RILASCIATA

Permesso di Costruire 36/2018

Il progetto di demolizione e ricostruzione è nato nel 2016 con il permesso di costruire n.36/2018 Prot. n. 11160, presentato dall'Arch Vanni Paolo BERTO Permesso di costruire (Domanda n. 20/2016) che riportava come titolo: PROGETTO PER IL RECUPERO DI UN IMMOBILE PARZIALMENTE CROLLATO CAUSA INCENDIO DA DESTINARE AD USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE E TURISTICO, è stato deciso successivamente di utilizzare gli allora nuovi parametri del Piano Casa per ampliare il fabbricato rinominando il permesso in:

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E DI AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO CON DESTINAZIONE MISTA DA DESTINARE AD USO RESIDENZIALE E RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERO AI SENSI DEL PIANO CASA

Tale permesso prevede come da intestazione la demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato all'ora ad uso misto, inoltre prevede la costruzione di una tettoia con 12 posti auto coperti pertinenziali ai futuri alloggi residenziali previsti nel cambio d'uso del magazzino, il permesso di costruire prevede inoltre la costruzione di una nuova abitazione a nord del magazzino.

Il permesso di costruire per ottenere la volumetria di progetto fa uso della legge regionale 14/2009 “PIANO CASA” che permette un ampliamento fino all’80% della superficie demolita a condizione che:

- si utilizzino tecniche costruttive di bioedilizia di cui alla L.R. 4/2007

- L’impianto a pannelli solari termici sia dimensionato in modo da coprire l’intero fabbisogno energetico dell’organismo edilizio per il riscaldamento dell’acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l’impianto di riscaldamento è disattivato. Tale impianto è dimensionato per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

- Sia prevista l’installazione di moduli fotovoltaici per la captazione dell’energia solare destinata alla produzione di energia elettrica pari a Kw 95, (non inferiore a 1 Kw per unità immobiliare, non inferiore a 5 Kw per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio, aventi una superficie di almeno 100 mq.).

- L’edificio di nuova costruzione sarà dotato di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche. La cisterna sarà dotata di un sistema filtratura per l’acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l’eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l’acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

- Le coperture dei tetti saranno munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. La realizzazione della vasca per l’accumulo dell’acqua, all’interno del lotto edificabile e nell’edificio (ambienti interrati o spazi non utilizzati) consentirà il recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche.

- Per i servizi igienici saranno installate cassette d’acqua per i water con scarichi differenziati dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d’acqua. Le rubinetterie saranno dotate di miscelatore aria- acqua. Ai sensi dell'art. 96, comma 3 del Decreto Legislativo n. 152/2006, il riutilizzo delle acque reflue è liberamente consentito, previo trattamento di recupero, diretto ad assicurare il rispetto dei requisiti di qualità di cui al O. M. 02/05/06.

- L' edificio di nuova costruzione sarà dotato di un sistema per il recupero e la raccolta delle acque reflue con destinazione d'uso: irriguo o civile.

- Le acque reflue recuperate e destinate al riutilizzo irriguo o civile avranno, all'uscita dell'impianto di recupero, requisiti di qualità chimico-fisici e microbiologici almeno pari a quelli riportati dell'allegato al D.M. Ambiente 02/05/06.

- Il 30 % della superficie dell'intero lotto edificabile sarà mantenuta completamente permeabile (sistemazione a verde e/o a giardino). La restante superficie non occupata dall'area di sedime della costruzione sarà pavimentata, ma per il 50 % la pavimentazione assicurerà, indipendentemente dalle esigenze cui è destinata, la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti.

Gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione collegati al permesso di costruire sono stati pagati.

Il permesso di costruire è stato rilasciato il 28/05/2018.

Il 24 agosto 2018 è stato dato l’inizio lavori.

SCIA- Variante in corso d'opera al PdC n.36/2018

Il 17/02/2020 viene presentata dall'Arch. Boccato Flavio una SCIA in variante al permesso di costruire per la regolarizzazione di alcune varianti già eseguite in corso d'opera ed altre che si intende realizzare durante l'esecuzione.

Le varianti già eseguite consistono nelle modifiche del distributivo interno degli appartamenti residenziali, originariamente previsti tutti e 12 uguali, ora i 6 nel blocco nord hanno una leggera modifica al distributivo sono inoltre già state eseguite alcune modifiche alle forometrie esterne.

A seguito di un errore nella costruzione si riporta un allargamento del fabbricato dei 12 cm nel lato est comportando un aumento della volumetria, nella variante si utilizza la volumetria avanzata dal piano casa per sanare l'ampliamento.

Si segnalano in variante ma quasi totalmente ancora da eseguire anche alcune modifiche nel distributivo degli alloggi turistici.

La variante prevede anche l'installazione di grandi pompeiane a coprire gli ingressi degli appartamenti nei lati nord e sud.

Si prevede nella pratica la modifica della copertura dei posti auto, per meglio ospitare i pannelli solari\fotovoltaici oltre che alla modifica dei posti auto con la chiusura delle separazioni dei parcheggi con pannelli, creando dei box chiusi.

Sono anche previste alcune modifiche nella copertura e nelle forometrie del fabbricato C la cui costruzione non è ancora cominciata

Tale SCIA non è stata rilasciata, l'ufficio edilizia privata del comune di San Donà di Piave ha richiesto documentazione integrativa in data 03/03/2020 richiedendo la seguente documentazione:

- Planimetria con individuati gli scoperti di pertinenza esclusivi delle singole unità immobiliari e la superficie coperta degli immobili;
- Planimetria con indicate le superfici delle aree a sosta e delle aree a manovra; planimetria dello schema fognario e invarianza idraulica;
- Per l'edificio B computare nella SNP e nel volume il sottotetto che eccede i limiti di cui all'art. 4 delle NTO; significativa documentazione fotografica dell'edifico B con riferimento al sottotetto oggetto di ampliamento;
- Relazione sulle fonti rinnovabili Dlgs 28/2011 e s.m.i.;
- Chiarire la relazione tra difformità eseguite e LR 4/2007 citata in relazione tecnica
- Elaborato grafico riproducente le opere prescritte all'art. 4 comma 1 ter del DPR 380/2001
- Relazione requisiti acustici passivi; relazionare se intervengono modifiche alle opere in c.a già depositate

- Comunicazione relativa al subentro del nuovo Progettista firmata dal precedente e dalla committenza;
- Calcolo del contributo di concessione. Si ricorda che sulle somme versate non deve essere applicata la ritenuta dell' 8% relativa alla Ristrutturazione Edilizia (art. 16 bis DPR 917/86).

Si fa presente che il comune ha dato 30 giorni di tempo per presentare la documentazione integrativa a partire quindi dal 03/03/2020, tale termine è scaduto, il comune ha però concesso proroga indefinita alla consegna della documentazione integrativa.

Nel caso la scia in Variante non venisse portata a termine tutte le modifiche rispetto al progetto originario già realizzate si ritengono sanabili.

Caso particolare è la variazione al progetto che consiste nello spostamento del muro est di 12 cm, tale spostamento comporta un aumento di volumetria che nella variante, essendo stata presentata quando ancora vigente il Piano Casa si utilizza la volumetria in avanzo per sanarlo, si ritiene però che tale spostamento di 12cm rientra nelle tolleranze del 2% date dal regolamento edilizio avendo l'edificio un lato di 12m.

Scadenza Permesso di Costruire

Nella data del 24 agosto 2018 è stato dato l'inizio lavori, il permesso di costruire dà una scadenza di 3 anni dall'inizio lavori. Ciò porta al 24/08/2021 la scadenza ultima per la fine lavori.

Il comune da una deroga di 90 giorni dalla stessa, inoltre l'emergenza COVID proroga la deroga ulteriormente fino a 90 giorni dopo la scadenza dello stato di emergenza, quindi data ancora da stabilire.

Allo stato attuale dare una fine lavori permette di mantenere la volumetria e le modifiche al fabbricato B con alloggi turistici e residenziali, le tettoie per auto anche se non realizzate se rimangono aperte sui lati come prima della variante, non comportano volumetria quindi sarà ancora possibile realizzarle.

Alla scadenza dei termini del permesso però la costruzione del Fabbricato C- villetta residenziale non essendo ancora stata realizzata la volumetria, neanche al grezzo, dare la fine lavori comporterebbe la perdita della volumetria in quanto il piano casa utilizzato per ottenerla è scaduto e non sono presenti al momento altre normative che riescano a coprire tale volumetria.

Si rammenta inoltre che per ottenere l'agibilità del fabbricato B devono essere ottemperate tutte le prescrizioni del permesso di costruire che hanno permesso di ottenere la volumetria, inoltre a seguito di una nuova normativa è necessario anche retroattivamente nei progetti approvati realizzare delle opere di invarianza idraulica per un totale di 300mc per ettaro di superficie del lotto.

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Compiuto il sopralluogo, visionato e compiute le misurazioni dello stato di fatto, sono emerse alcune difformità rispetto al progetto legittimante, tali difformità però sono incluse nella variante in corso d'opera presentata.
Tale variante però non è stata approvata e se l'istruttoria non va a buon fine si può ripresentare domanda per terminare le opere non eseguite e quelle già eseguite, comunque comprese nella variante si possono regolarizzare con una pratica di as-built contemporanea

alla fine lavori o con un ulteriore pratica di sanatoria.
Quindi ad oggi non si può dichiarare la conformità catastale mentre per la conformità edilizia ancorchè alcune opere essenziali non siano state ancore realizzate in scadenza del p.d.c. essendo il cantiere ancora aperto per deroga covid, le opere incomplete potenzialmente possono essere concluse pertanto si può dichiarare la conformità edilizia e urbanistica

4.1.2 ***Conformità urbanistica:***

Corpo A : Fabbricato fg.54-mappale 76

Strumento urbanistico Approvato/Adottato:	P.A.T. del 03/05/2013 ha assunto valore di P.I Con delibera di C.C. n.87 del 08/09/2016 approvata Variante al P.I. per zone agricole Variante Generale Al P.I. D.C.C. N.53 DEL 12/11/2020
Zona omogenea:	ALLEGATO N°1 CDU
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	/

Note sulla conformità:

<u>Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica</u>

Descrizione: LOTTO 7

Descrizione sommaria del Immobile ad uso residenziale – FG.54 MAPPALE 76

Trattasi di un fabbricato a forma rettangolare composto da n° 4 blocchi distinti altezze differenti a identificare un uso differenziato.
Tale fabbricato è stato oggetto di un incendio in data 21/06/2013, quindi parzialmente demolito, ricostruito e ampliato tramite la Legge regionale n.°14/2009, con cambio d'uso da destinazione

mista (magazzino commerciale, annesso rustico ed accessori a servizio della residenza) ad alloggi residenziali e turistici.
L'ampliamento ha avuto luogo essenzialmente sul lato nord occupando tutto il posto della tettoia longitudinale pre incendio.

L'immobile può essere diviso in 4 blocchi:

1. ***Azzurro-*** Altra proprietà non oggetto di perizia
2. ***Magenta-*** Magazzino residenziale di pertinenza dell'abitazione lotto 6
3. ***Verde-*** Alloggi residenziali lotto 7
4. ***Arancione-*** Alloggi turistici lotto 7

Il primo blocco, che insiste nel mappale 85 è di altra proprietà e non fa parte di questa perizia, il secondo blocco consiste nella parte di fabbricato "originaria", sopravvissuta all'incendio e rimasta

invariata ed è formata da un garage di 36,11mq e un ampio magazzino residenziale di 126,02 mq a servizio del Fabbricato A per mq. lordi 168,30

Il secondo e terzo blocco sono stati interamente ricostruiti a seguito dell'incendio e nella ricostruzione tramite la Legge Regionale n.°14/2009 si è usufruito di un indice di ampliamento dell'80% che richiede l'utilizzo di tecniche costruttive di "bioedilizia di cui alla L.R. 4/2007 che detta disposizioni in materia di Risparmio Energetico, di utilizzazione delle Fonti Rinnovabili di Energia e di Risparmio delle Risorse Idriche."
Quindi come tecniche costruttive è stato un fatto un getto di fondazione sopra a quello esistente e le pareti perimetrali e i solai sono stati fatti in pannelli di legno lamellare a tavole incrociate mentre le tramezzature interna sono state fatte con la tecnica a "baloon frame" costituite da telai in legno con tamponature in isolante di fibra naturale, quindi tecniche costruttive rientranti nella bioedilzia.

Vista aerea del fabbricato in data 20/05/2021
NB. Attualmente il terzo e quarto blocco sono al grezzo. Sono state fatte le murature perimetrali, tramezzature interne e solaio di copertura, è in corso (ora sospesa) l'installazione di impianto elettrico e idro termo-sanitario, non sono presenti serramenti intonaci, cappotti e pompeiane esterne. Mancano porte interne e alcune tramezzature nella parte destinata ad alloggi turistici.

TERZO BLOCCO - EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il terzo blocco è costituito da n.12 alloggi residenziali tutti uguali e speculari a due gruppi di 6 collegati da un chiostro interno aperto sulla copertura. I sei appartamenti nel lato sud sono composti da un soggiorno con angolo cottura di 18,00 mq, una camera doppia da 14,04 mq, un bagno di 4,10 mq ed

Un ripostiglio di 7,80 mq e sono a due a due speculari tra di loro, come da planimetria e hanno una quota di +50 cm sul piano di campagna ed in complessivo hanno una superficie netta di **541,20 mq**. **commerciali lordi.**

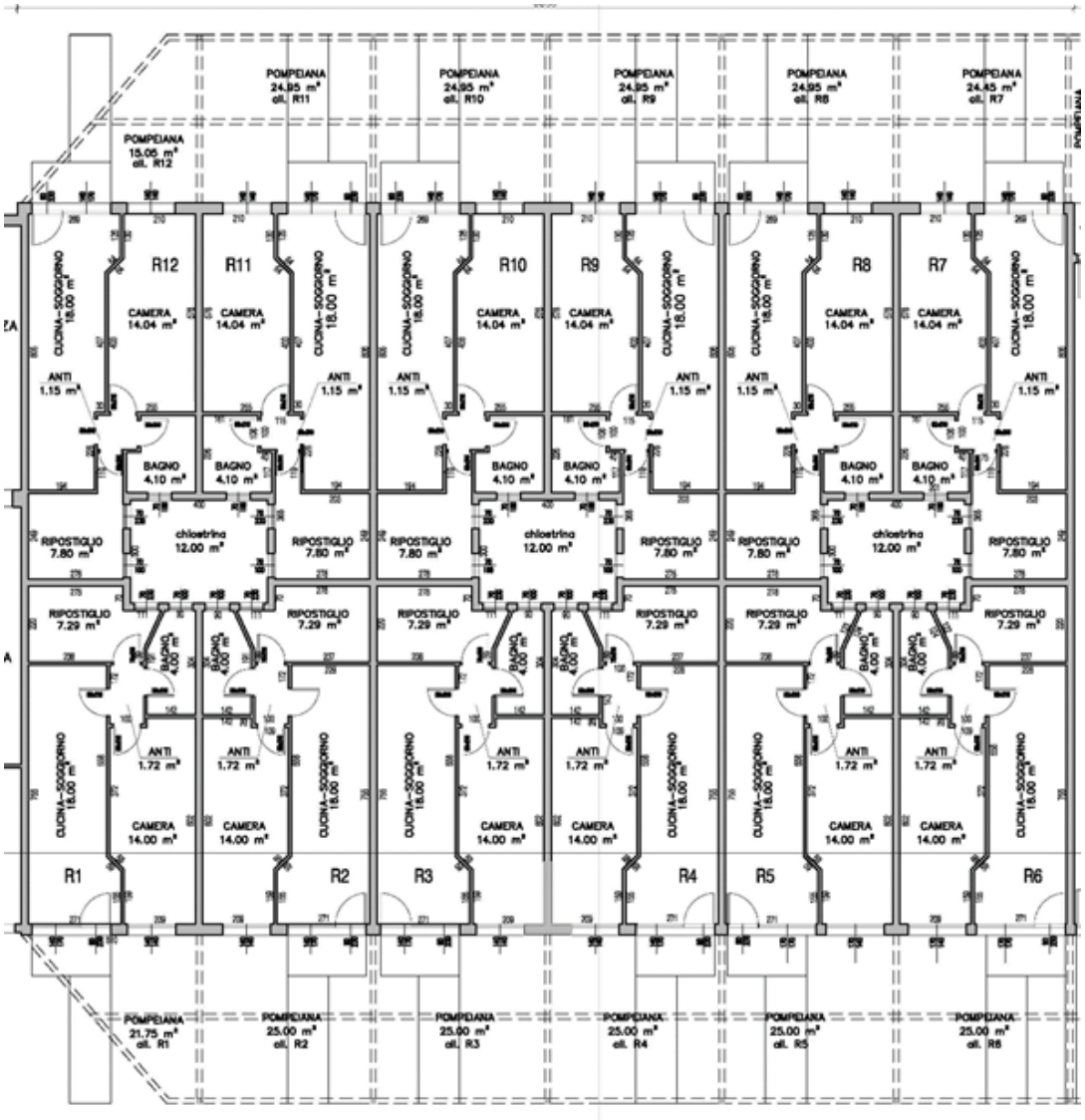
Con un'altezza interna di circa cm. 3,50

Edificio residenziale - Superfici nette altezze interne e volumi

N°	EDIFICIO RESIDENZIALE	Sup.tot. netta mq.	MQ.	H.1	H.2	MC.
1	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
2	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
3	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
4	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
5	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
6	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
7	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
8	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
9	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42
	Bagno		4,00	3,52	3,58	14,20
10	Cucina -soggiorno		18,00	3,4	3,5	62,10
	Disimpegno		1,72	3,52	3,55	6,08
	Camera	45,11	14,00	3,40	3,5	48,30
	Ripostiglio		7,39	3,55	3,6	26,42

	Bagno		**4,00**	**3,52**	**3,58**	**14,20**
11	**Cucina -soggiorno**		**18,00**	**3,4**	**3,5**	**62,10**
	Disimpegno		**1,72**	**3,52**	**3,55**	**6,08**
	Camera	**45,11**	**14,00**	**3,40**	**3,5**	**48,30**
	Ripostiglio		**7,39**	**3,55**	**3,6**	**26,42**
	Bagno		**4,00**	**3,52**	**3,58**	**14,20**
12	**Cucina -soggiorno**		**18,00**	**3,4**	**3,5**	**62,10**
	Disimpegno		**1,72**	**3,52**	**3,55**	**6,08**
	Camera	**45,11**	**14,00**	**3,40**	**3,5**	**48,30**
	Ripostiglio		**7,39**	**3,55**	**3,6**	**26,42**
	Bagno		**4,00**	**3,52**	**3,58**	**14,20**
Totale complessivo edificio B mq. 541,20 netti					**volume complessivo mc. 1884,85**	

PLANIMETRIA DEI 12 alloggi residenziali sviluppati a piano terra con ingressi nord e sud e tre chiostrine a fornire luce e ricambio d'aria per i vani accessori bagni e ripostigli.



Pianta piano terra alloggi residenziali

QUARTO BLOCCO - EDIFICIO A DESTINAZIONE ALLOGGI TURISTICI

Il quarto blocco, unico composto da due piani fuori terra è costituito da n.12 alloggi turistici

Gli alloggi turistici a piano terra e piano primo sono uguali per metrature anche se non per distributivo e sono collegati da un vano scala sito nel lato ovest del blocco e hanno tutti una metratura di circa 45 mq, sei sono monolocali con bagno anti bagno e ripostiglio mentre gli altri sei hanno anche una camera doppia, sono a quota +40 rispetto al piano di campagna e hanno una sup. complessiva di **583,81mq**. **commerciali lordi**

Caratteristiche descrittive:

Il fabbricato è il risultato di una serie di progetti di ricostruzione e ampliamento con un uso finalizzato a creare in parte n° 12 alloggi turistici, realizzata in due piani fuori terra presenta caratteristiche dimensionali e funzionali di una certa qualità.
La parte inerente gli alloggi residenziali n° 12 sviluppati solo a piano terra è destinata ad un'utenza diversa correlata al fabbisogno di spazi indipendenti di dimensioni minime ma autosufficienti a servizio delle aziende , imprese e altro operanti nel comune di San Donà di Piave e dintorni.
Gli alloggi residenziali costituiti da tre blocchi speculari di 4 alloggi ciascuno sono tutti dotati degli spazi minimi regolamentari per essere definiti tali.
Il complesso edilizio presenta una copertura strutturata per la produzione di energia fotovoltaica, già installata questo per fornire energia alla pompe di calore autonome per ogni unità edilizia con per riscaldamento climatizzazione e acqua calda sanitaria e cucina ad induzione.
Questa qualità edilizia in termini costruttivi e impiantistici con uso di energie rinnovabili e recupero acque piovane ecc.
Questo è l'impegno assunto con l'amministrazione comunale per poter ottenere tutta questa volumetria.
Ora il fabbricato ad esclusione del primo blocco collegato all'abitazione Fabbricato "A" , è tutto da completare e l'impegno assunto è significativamente gravoso, tenuto conto che per completare l'opera così come prevista sono necessari oggi gli interventi di maggior impegno esecutivo e soprattutto onerosità, in un momento del mercato edilizio ove I costi dei materiali sono incrementati notevolmente.

NOTA PERSONALE : Operare in ampliamento di un capannone sullo stesso sedime in recupero degli spazi preesistenti, con obiettivi d'uso diversi, con impegno per garanzie di qualità edilizia a mio avviso ha condotto l'opera in una direzione che poco si configura con l'ambito residenziale e/o turistico; si sono si ottenuti gli spazi necessari ma una volta completato l'immobile questo si configura alla stregua di un motel ricavato da un capannone industriale, senza una qualità estetica e funzionale degna di nota.
Tuttavia l'obiettivo è quello di creare spazi d'alloggio temporanei, sufficienti e a costo appetibile; il percorso sembra quello giusto.

IL QUARTO BLOCCO - EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZA TURISTICA

N°	EDIFICIO RESIDENZIALE	Sup.tot. netta mq.	MQ.	H.1	H.2	MC.
	Atrio piano terra		32,35	3,83		123,90
	Disimpegno piano terra		1,25	2,70		3,375
	Disimpegno		1,25	2,7		3,375
	Loggia mq. 1,80		1,80	3,55	3,6	4,86
1	Monovano		36,32	2,7		98,06
	Disimpegno		1,00	2,7		2,7
	Bagno piano terra	46,43	5,51	2,7		14,88
	Ripostiglio		3,60	2,7		9,72
2	Cucina -soggiorno		23,59	2,7		63,69
	Disimpegno		3,04	2,7		8,21

	Camera	**piano terra**	**45,07**	**14,00**	**2,7**		**37,80**
	Bagno			**4,44**	**2,7**		**11,99**
4	**Monovano**			**35,53**	**2,7**		**95,93**
	anti			**2,01**	**2,7**		**5,43**
	Bagno	**piano terra**	**45,05**	**4,71**	**2,7**		**12,72**
	Lavanderia			**2,80**	**2,7**		**7,56**
5	**Cucina -soggiorno**			**22,66**	**2,7**		**61,18**
	Disimpegno			**3,18**	**2,7**		**8,59**
	Camera	**piano terra**	**44,86**	**14,00**	**2,7**		**37,80**
	Bagno			**5,02**	**2,7**		**13,55**
6	**Monovano**			**36,12**	**2,7**		**97,52**
	Disimpegno	**piano terra**		**1,00**	**2,7**		**2,7**
	Bagno		**46,47**	**5,51**	**2,7**		**14,88**
	Ripostiglio			**3,84**	**2,7**		**10,37**
N°	**EDIFICIO RESIDENZIALE**		**Sup.tot. netta mq.**	**MQ.**	**H.1**	**H.2**	**MC.**
7	**Cucina -soggiorno**			**20,94**	**2,7**		**53,54**
	Disimpegno			**1,00**	**2,7**		**2,7**
	Bagno	**piano primo**	**45,05**	**5,51**	**2,7**		**14,88**
	Ripostiglio			**3,60**	**2,7**		**9,72**
	Camera			**14,00**	**2,7**		**37,80**
8	**Cucina -soggiorno**			**23,80**	**2,7**		**64,26**
	Disimpegno			**3,18**	**2,7**		**8,59**
	Camera	**piano primo**	**46,00**	**14,00**	**2,7**		**37,80**
	Bagno			**5,02**	**2,7**		**13,55**
9	**Monovano**			**35,50**	**2,7**		**95,85**
	anti			**2,63**	**2,7**		**7,01**
	Bagno	**piano primo**	**45,64**	**4,71**	**2,7**		**12,72**
	Lavanderia			**2,80**	**2,7**		**7,56**
10	**Monovano**			**35,50**	**2,7**		**95,85**
	anti			**2,63**	**2,7**		**7,01**
	Bagno	**piano primo**	**45,64**	**4,71**	**2,7**		**12,72**
	Lavanderia			**2,80**	**2,7**		**7,56**
11	**Cucina -soggiorno**			**22,90**	**2,7**		**61,83**
	Disimpegno			**3,32**	**2,7**		**8,96**
	Camera	**piano primo**	**45,83**	**14,00**	**2,7**		**37,80**
	Bagno			**5,61**	**2,7**		**15,15**
12	**Cucina -soggiorno**			**20,80**	**2,7**		**56,16**
	Disimpegno			**1,00**	**2,7**		**2,7**
	Camera	**piano primo**	**45,16**	**14,01**	**2,7**		**37,83**
	Bagno			**5,51**	**2,7**		**14,88**
	Ripostiglio			**3,84**	2,7		**10,37**
	Portico			***7,85***	2,35		**18,45**
Totale complessivo edificio B mq. 588,75 netti					**volume complessivo mc. 1623,97**		

Caratteristiche strutturali:

Attualmente l'immobile si trova al grezzo sono state fatte le strutture portanti dei muri perimetrali, le tramezze interne la copertura è completa, compresi I pannelli fotovoltaici, mancano serramenti interni ed esterni, pompeiane, tettoia posti auto.

Fondazioni : di tipo a platea
Struttura portante: legno a pannelli tipo X-LAM e/o a telaio. Le pareti perimetrali all'esterno non hanno alcuna finitura, mentre all'interno sono coperte da lastre in cartongesso.

L'area dove insistono gli alloggi residenziali, sulla parte di edificio ad un solo piano la copertura e le pareti sono realizzati allo stesso modo con pannelli tipo X-LAM e/o a telaio ed un soffitto intermedio formato da un'orditura principale in travi in legno e pannelli anche in questo caso

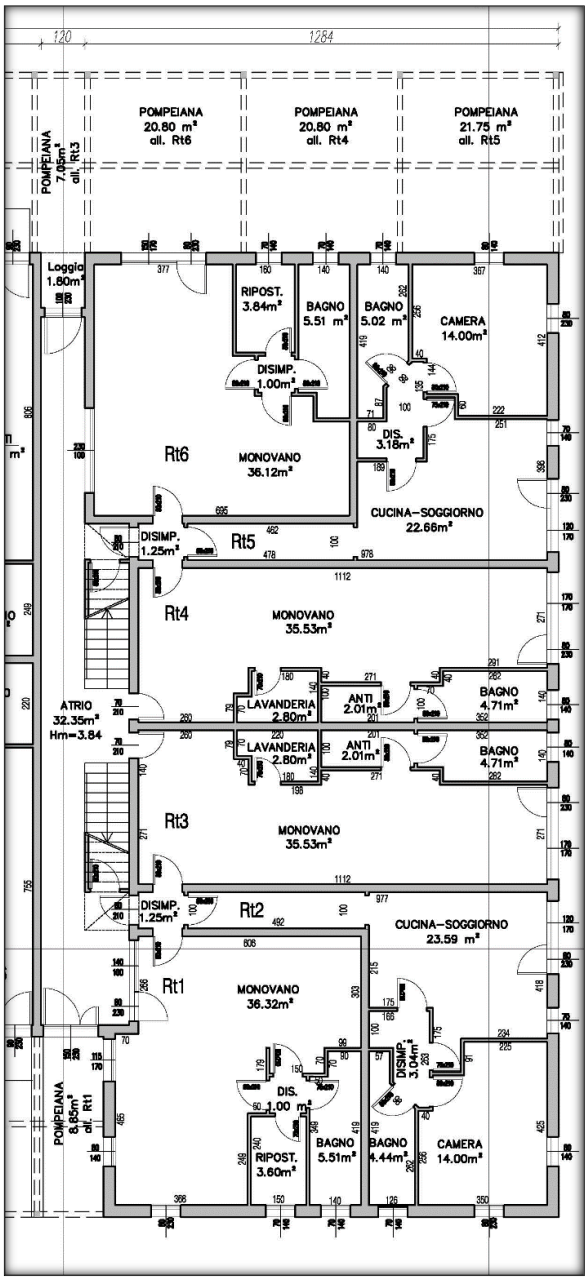
tipo X-LAM e/o perlinatura.
Per rendere stabile ed ancorata al suolo tutta la nuova struttura sono stati realizzati dei cordoli di collegamento in c.a. direttamente sopra la platea resistita all'incendio.

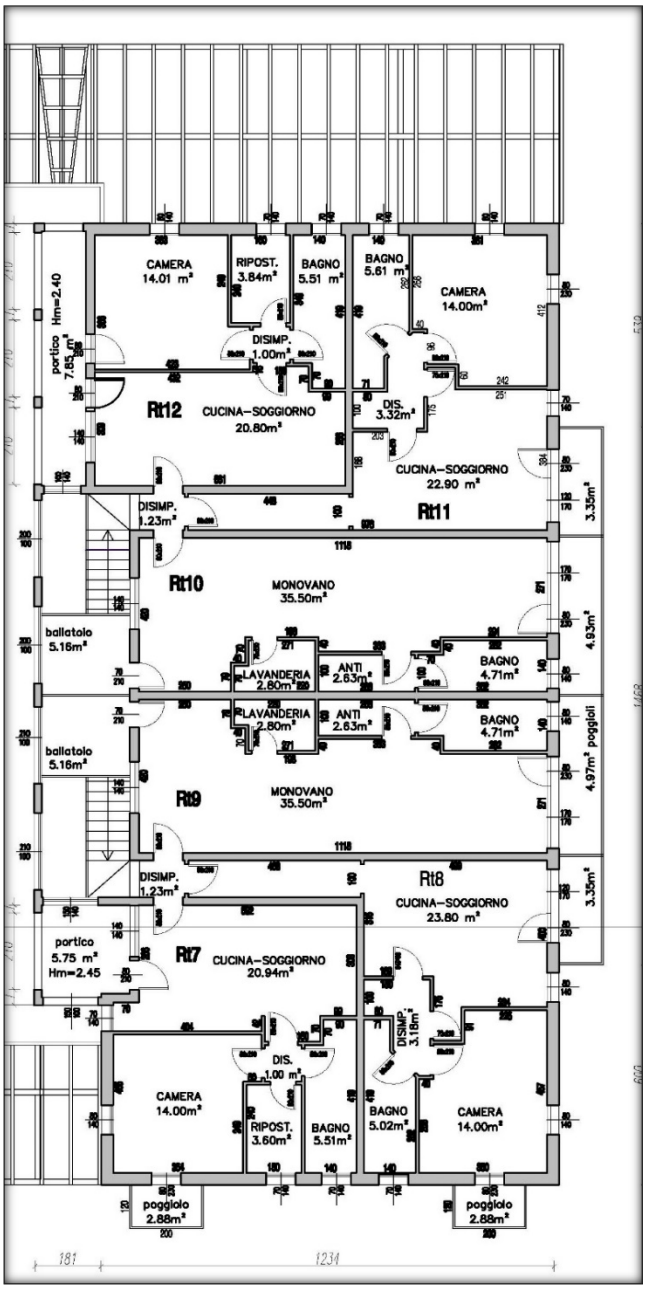
Solai di piano e copertura: Travi di legno con perlinatura o lastre di xlam

Tetto: in lamiera grecata piano con 8 fasce inclinate per ospitare I pannelli fotovoltaici presenti

Manto di copertura : Lamiera grecata, pluviali e grondaie color bianco

Planimetrie dei dodici alloggi turistici





Piano Terra **Piano Primo**

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Non presenti
Infissi interni	Non presenti
Pavim. Esterna	Non presente
Pavim. Interna	Non presente
Portoncini di ingresso	Non presenti
Scale	Non presenti
Ascensore	Non presente
Recinzioni	Presenti lato solo lato est in rete metallica plastificata su cordolo in cls - Cancello di tipo provvisorio da cantiere
Marciapiedi	Non presenti

Impianti :

Condizionamento	Non presente (gestito dalla pompa di calore predisposta per split interni)
Elettrico	Tubazioni sottotraccia presenti (mancano fili frutti placche e centraline)
Gas	Presente
Termico	Alloggi predisposti per pompe di calore autonome alimentate da celle fotovoltaiche, impianto di riscaldamento a split
Impianto fognario e recupero acque e invarianza	Da realizzare

Lo stato di avanzamento dei lavori si può definire al grezzo, a completamento dell'opera così come previsto dall'impegno di classe energetica è d'obbligo che la componente impiantistica e di finitura siano di qualità e quindi rivestano il ruolo economico più importante nell'esecuzione delle opere, inoltre la facciata esterna dovrà essere completamente rivestita e coibentata, è assente tutta la struttura a sbalzo delle pensiline – pergolato , sono assenti i parapetti dei terrazzini.
Mancano all'appello inoltre : opere d'invarianza idraulica, opere per il recupero delle acque meteoriche, opere fognarie, realizzazione dei parcheggi opere aggiunte a tutto ciò che comporta il completamento delle opere interne e di finitura esterna già citate nella lista.
Si può stimare approssimativamente in €. 830.000,00 circa il costo di completamento del bene in esame secondo i criteri e gli impegni assunti a livello progettuale ed esecutivo.

Valutazione riepilogativa dei costi di completamento

Spese di completamento Lotto 7			
Opera	***U.***	***€ o €\m***	***Totale***
Completamento Chiostrine	3	1500	4.500,00 €
Sottofondi	1200	28	33.600,00 €
Tramezze	a corpo	a corpo	15.000,00 €
Ceramiche	a corpo	a corpo	40.000,00 €
Impianto termico	24	6000	144.000,00 €
Bagno	24	3000	72.000,00 €
Serramenti parte turistica	12	8000	96.000,00 €
Serramenti parte residenziale	12	7000	84.000,00 €
Impianto Elettrico	24	3200	76.800,00 €
Dipinture mq	6500	6	39.000,00 €
Pompeiane	a corpo	a corpo	24.000,00 €
Marciapiede 600mq	600	35	21.000,00 €
Invarianza 30mc	a corpo	a corpo	12.000,00 €
Fogne	24	800	19.200,00 €
Recupero Acque	24	450	10.800,00 €
Cappotto 432+162+30mq	650	58	37.700,00 €
Pluviali	a corpo	a corpo	3.000,00 €
Scale	a corpo	a corpo	14.000,00 €
Piano Primo Area comune	a corpo	a corpo	20.000,00 €
Fotovoltaico allacciamento	24	800	19.200,00 €
Tettoie auto	12	1600	19.200,00 €
Arredo scoperto	a corpo	a corpo	18.000,00 €
Poggioli	a corpo	a corpo	7.000,00 €
Totale spese ipotizzate per completameto opere			830.000,00 €

1 Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

Descrizione sommaria del Terreno privo di costruzioni composto dal Mapp. FG.54 MAPPALE 159

Parte integrante del lotto 7 il mappale 159 confinante a nord con il mappale 76 ove è presente il fabbricato con appartamenti residenziali e turistici.
Nell'impegno progettuale a brevissima distanza dal confine tra i due mappali dovrebbe essere realizzata la struttura dei garages.
Nel mappale in esame è prevista la realizzazione di un'abitazione unifamiliare come da SCIA per variante in corso d'opera al PDC n° 00036/2018 in data 28/05/2018 prot. 11160
Ad oggi non è stata ancora intrapreso alcun intervento edilizio in merito, il PDC è scaduto ancorché la proroga per emergenza COVID sia concessa.
Non essendo stata compiuta una volumetria chiusa relativa a questo immobile così come per il complesso dei garage, non è possibile richiedere un rinnovo della pratica edilizia ma dovrò essere ripresentata una nuova pratica non più correlata al Piano Casa ma allo strumento urbanistico vigente (in questo caso con doppia conformità a quello vigente e a quello adottato)
Vediamo quindi la situazione a lotto libero così com'è:
Trattasi di un terreno di 815 mq a forma rettangolare sito a nord del fabbricato ad uso misto magazzino-residenziale-turistico.
Allo stato di fatto nel lotto è presente una platea in calcestruzzo e parte di un'altra platea sempre in calcestruzzo sita a cavallo tra il mappale in oggetto e il mappale 76.
Da permesso di costruire 36/2018 e successiva SCIA in variante il lotto era destinato ad ospitare circa metà

delle tettoie per auto a servizio dei 12 appartamenti e una nuova abitazione tali opere però sono dipendenti dal permesso e il loro completamento è subordinato alla sussistenza dello stesso, almeno per il volume al grezzo, le finiture si possono poi completare con un ulteriore pratica ma nel caso la volumetria non venga realizzata entro la scadenza del permesso la costruzione come da progetto non sarà più possibile.

Con la seguente Variante al piano degli interventi:

Con delibera n. 53 del 12/11/2020 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante n 24 al Piano degli Interventi.

La Variante è depositata al pubblico dal 24/11/2020 al 24/12/2020 e sarà possibile presentare osservazioni nei successivi 30 giorni dal 25/12/2020 al 23/01/2021.

Si comunica che con Determinazione dirigenziale n. 49 del 25/01/2021 l'A.C. ha stabilito di prorogare il termine per la presentazione delle osservazioni alla Variante generale n. 24 al Piano degli Interventi, adottata con DCC n. 53 del 12/11/2020. Pertanto la nuova scadenza è il 13 febbraio 2021.

Il lotto ricadrà parzialmente in zona agricola, e parzialmente in zona C1 (definita come le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.)

Per tale area le norme tecnica operative stabiliscono che:
Nelle zone C1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

Indice di copertura massimo = 35%
Superficie del lotto minimo = mq 800
Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,50.

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Distanza minima dai confini del lotto = pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;

- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

CONDIZIONE DI CONVENIENZA COMMERCIALE

Con questa situazione di fatto è conveniente mantenere unito il comparto edificatorio indicato nella variante al PI adottata che contempla una porzione del mappale 76 (oltre il sedime degli alloggi turistici e residenziali) e il mappale 159. LOTTO 407
La realizzazione dei posti auto coperti può essere surrogata da tettoie per auto installabili ovunque e senza sottrazione di volumetria e di costo significativamente minore a risposta dell'esigenza degli alloggi residenziali.
Questo consente la piena disponibilità edificatoria del comparto in esame della superficie complessiva di mq. 2.282 che consente una superficie netta di pavimento parti a mq. 640 , l'indice rapportato dell'area C2 risulta pari a 0,28, sottratta però la superficie dell'abitazione già realizzata rimangono a vantaggio del lotto di mq. 1635 una superficie netta di pavimento pari a mq. 458 realizzabili.
Attenzione oltre agli oneri di urbanizzazione ordinari e costo di costruzione per questi particolari lotti è previsto un contributo straordinario aggiuntivo pari a €. 100,00 per mq. di superficie coperta.

1 Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà
esidenza: Via
Piave (VE) Stato civile: coniugato Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

Risposta al quinto punto del quesito LOTTO 7

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo A: Immobile ad uso abitazione e magazzini pertinenziali– FG.54 MAPPALE 76 sub 8-3-2 e FG.54 MAPPALE 76 accesso da via dei Girasoli – San Donà di Piave *Accesso da via Dei Girasoli -San Donà di Piave (VE)*
1/1 piena proprietà di

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dal 1992 risulta *1/1 piena proprietà di*

<u>Derivante da</u> : voltura d'ufficio del 02.12.1992, protocollo n. VE0082354, Voltura in atti dal 19.05.2010, rep. N.60631, rogante Notaio Scalettaris in San Donà di Piave, registrazione sede TRASC.18890/92 DONAZ.ISTANZA CC8436819 (7928.1/2010)

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***

Nessuna.

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

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

-Ipoteca volontaria : A favore di CENTROMARCA-Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA c Derivante da: Atto di Mutuo; Importo ipoteca: € 1.800.00,00; Importo capitale: € 900.000,00; A rogito di Valeria TERRACINA Notaio in San Donà in data 09/08/2019 rep.n°20035/13833; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/08/2019 ai nn. 28912/5104

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento immobiliare** *A Favore* di CARBONE ANGELO c.f. : CRB NGL 59D24 G190N contro S 3G Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 25/07/2019 rep. 4852/2019 trascritto a Venezia in data 26/09/2019 ai nn. 31818/22010;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

Nessuna

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

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito LOTTO 7

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

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //
Millesimi di proprietà: //
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: //
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito LOTTO 7
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Per la valutazione si è proceduto ad una attenta ricerca di mercato, specifica di beni immobiliari analoghi o assimilabili per caratteristiche, al fine di dare il valore più attendibile e reale, avvalendosi altresì della competenza di colleghi professionisti operanti in loco.
Si sono fatti riscontri presso le agenzie immobiliari di San Donà di Piave (VE), è stata considerata l'ubicazione dell'immobile pignorato e lo stato di conservazione in cui si trova lo stesso.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di San Donà di Piave(VE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donà di Piave (VE).
Agenzia delle Entrate di VENEZIA : quotazioni OMI 2/2020 - Zona extraurbana Residenziale
Abitazioni civile stato conservativo ottimo min. 1.100,00/mq. max €. 1.400,00/mq. sup. lorda

8.3. Valutazione corpi:

Alla luce delle informazioni assunte presso agenzie locali, professionisti operanti in loco e ad altre valutazioni similari compiute, valutate altresì le quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerata la posizione geografica, la tipologia edilizia minimale negli spazi selezionando l'interesse verso una clientela limitata e soprattutto considerato lo stato incompleto delle opere e il costo di completamento non-ché l'effettiva valenza d'interesse per questo particolare tipo di offerta sul territorio.

Il sottoscritto ritiene equo i seguenti valori di mercato:
€. 1.050,00/mq. alloggi turistici al finito
€. 950,00/mq. alloggi residenziali al finito
€. 5,50/mq. porzione mappale 159 agricolo
€. 25,00/mq. porzione mappale 76 e mappale 159 compresi parcheggi scoperti pertinenziali

Edificio B compreso lo scoperto pertinenziale					
Lotto 7	***Sup lorda***	***€\mq***	***Prezzo finito***	***Percentuale avanzamento opere.***	***valore stato attuale***
ALLOGGI TURISTICI	Mq. 583,81	1.300,00	758.953,00 €	30%	227.685,90€
ALLOGGI RESIDENZIALI	Mq. 541,20	1.200,00	649.440,00€	32%	207.820,80€
Porzione mapp.159 agricola	Mq. 258,00	5,50	1.419,00 €	100%	1.419,00€
Superficie pertinenziale Lotto edificabile mapp.76 porz e mapp. 159 porz.	Mq. 1635,00	25,00	40.875,00 €	100%	40.875,00 €
				Valore Totale	**477.800,70 €**

Riepilogo:

ID	*Superficie Lorda totale*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Alloggi turistici	Mq.583,81	€. 227.685,90	€. 227.685,90
Alloggi residenziali	Mq.541,20	€. 207.820,70	€. 207.820,70
Porz. Mapp. 159 agricola	Mq. 258,00	€. 1.419,00	€. 1.419,00
Lotto Edificabile C2	Mq. 1635,0	€. 40.875,00	€. 40.875,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 3.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. 294,00

Alloggi turistici-residenziali e lotto edificabile

Tipologia	*Costo*
Ipoteca volontaria	€.35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€.294,00
Totale costi di cancellazione:	**€. 329,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€. 477.800,70 - €. 3.200,00 - €. 329,00 = €. 474.271,7

Si arrotonda a €. 474.000,00 (quattrocentosettantaquattromila euro)

8bis Classamento energetico dell'immobile: assente perché in corso di completamento

Risposta al nono punto del quesito LOTTO 7

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto UNICO	**1/1** di Piena Proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: **NON DIVISIBILE**

Risposta al decimo punto del quesito LOTTO 7

Elenco Allegati

Lotto 7 - Allegato 1 : CDU
Lotto 7 - Allegato 2 : ESTRATTO P.I. ESTRATTO DI MAPPA E FOTO SATELLITARE
Lotto 7 - Allegato 3 : VISURA STORICA CATASTALE
Lotto 7 - Allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Lotto 7 - Allegato 5: PLANIMETRIA STATO AUTORIZZATO E INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI
Lotto 7 - Allegato 6 : PLANIMETRIA CATASTALE
Lotto 7 - Allegato 7: ATTI LEGITTIMANTI

Risposta all'undicesimo punto del quesito LOTTO 7

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

Regime fiscale della vendita: IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito LOTTO 7

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**1** – FABBRICATO sito a San Donà di P.(Ve) Via Dei Girasoli -Località Isiata San Donà di Piave (VE)
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo A-FABBRICATO:** 1/1 Piena proprietà
Identificativo catastale	*Si riportano gli identificativi catastali citati nell'atto di pignoramento* **Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)** Foglio 54- particella 76- sub 8 zona cens.3-cat.C7- classe 1- consistenza mq.454-superficie catastale 455 mq.- rendita €.171,16- piano T, indirizzo Via dei Girasoli Foglio 54- particella 76- sub 3 zona cens.3-cat.C2- classe 9- consistenza mq.439-superficie catastale 472 mq.- rendita €.1.020,26- piano T, indirizzo Via Tabina Foglio 54- particella 76- sub 2 zona cens.3-cat.C2- classe 8- consistenza mq.250-superficie catastale 248 mq.- rendita €.490,64- piano T, indirizzo Via Tabina Foglio 54 – particella 76 – Ente Urbano – superficie mq.3.704 Foglio 54, particella 159, indirizzo Via Tabina, qualità semin-arbor, classe 3, superficie 15 mq., reddito dominicale €.5,91 reddito agrario €.4,63 Intestatario : via Tabina n 67 San Dona di Piave (VE) C.

	Foglio 54- particella 76 – ente urbano mq. 3704 - **DA AGGIORNARE** sub 2- zona cens.3 -Cat.C/2- classe 8- consistenza 250 mq. -superficie catastale 248 mq. rendita €.490,64 indirizzo Via Dei Girasoli. Sub. 3 zona cens.3 -Cat.C/2- classe 9- consistenza 439 mq. -superficie catastale 472 mq. rendita €.1.020,26 indirizzo Via Dei Girasoli. Sub- 8 - zona cens.3 -Cat.C/7- classe 1- consistenza 454 mq. -superficie catastale 455 mq. rendita €.171,16 indirizzo Via Dei Girasoli. Sub. 11 B.C.N.C. ai sub. 2-3-8-9-10 Intestatario : nato a San Donà di Piave il 28 sette. 8 residente in via I ٦٥٦ San Donà di Piave (VE) C.F
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= **€. 474.000,00 (quattrocentosettantaquattromila)**

04.09.2021 Ctu Arch.Sandro Bergamo