

Tribunale Ordinario di Venezia
ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CIVIDALE s.c.p.a.**
contro:

N° Reg. Gen. **426/2019 R.G.**

Data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.07.2021 ore 11:00

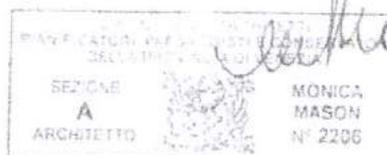
Giudice Esecutore: **Ill.ma Dr.ssa Martina GASPARINI** in sostituzione di
Ill.ma Dr.ssa Gabriella ZANON

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
n. 3 LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI
QUOTA PIGNORATA DEI BENI:
QUOTA DELL'INTERO (1/1) COMPLESSIVAMENTE
DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

SUDDIVISIONE LOTTI - Beni ubicati nel comune di Musile di Piave (Ve)

- LOTTO N. 1 – Musile di Piave (Ve) via Filzi n. 7 (ABITAZIONE M. 170/s. 3 E AUTORIMESSA M. 170/s. 4)**
 LOTTO N. 2 – Musile di Piave (Ve) via Filzi (TERRENI M. 17 E M. 316)
 LOTTO N. 3 – Musile di Piave (Ve) via Filzi n. 7 (N. 4 CAPANNONI M. 368/s. 1 – CABINA ENERGIA ELETTRICA S. 2 – LASTRICO SOLARE S. 3 – FABBRICATO DIRUTO M. 14 – TERRENI M. 15 E M. 315)

Esperto alla stima: arch. Monica MASON
Codice fiscale: MSNMNC64H63L736D
Partita IVA: 02697400279
Studio in: vicolo Sestela n. 7 - 30174 Chirignago (Ve)
Telefono: 041 3021161
Fax: 041 3021161
Email: monicamason@virgilio.it
Pec: monica.mason@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

1. INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI:

BENI PIGNORATI SITI IN MUSILE DI PIAVE (VE): UNITA' RESIDENZIALE QUALE VILLETTA UNIFAMILIARE AI PIANI SI/T./1° E UNITA' AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO, BENI UBICATI NEL MEDESIMO STABILE, CON ACCESSORI - LOTTO DI VENDITA N. 1.

Iscrizioni al 05.02.21

- **ipoteca volontaria** – iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 23/12/2011 ai nn. rg 41262/rp 7878, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, con atto notarile pubblico del 21.12.2011, Dr.ssa Notaio Anna Bianchini, rep. 31226/10659, a favore di NORDEST BANCA S.p.A. (UD), c.f. 02260260308, contro (esecutati), debitore non datore di ipoteca:

Capitale di euro 1.632.400,00, ipoteca di euro 3.264.800,00 gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali nn. 368, 170/sub. 3, 170/sub. 4, 316, 315, 17, 15, 14, per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà (1/2 in capo a [redacted] ed 1/2 in capo a [redacted])

- **ipoteca giudiziale** – iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/12/2017 ai nn. rg 41047/rp 7273, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, con atto giudiziario n. rep.4246 del 06/12/2017 a favore di CENTROMARCA BANCA CRED. COOP. DI TREVISO E VENEZIA s.c.p.a. (c.f. 00176640266), contro (esecutato), Capitale di euro 101.867,67, ipoteca di euro 150.000,00 gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 170/sub. 4 e sub. 3, 368, 15, 315, 17, 316, 14 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a [redacted]

- **ipoteca giudiziale** – iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare l'08/03/2018 ai nn. rg 7519/rp 1217, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, con atto giudiziario n. rep. 839 del 01/03/2018, a favore di CENTROMARCA BANCA CRED. COOP. DI TREVISO E VENEZIA s.c.p.a. (c.f. 00176640266), contro (esecutato),

Capitale di euro 525.970,72, ipoteca di euro 630.000,00 gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 170/sub. 4 e sub. 3, 368, 15, 315, 17, 316, 14 (oltre altri immobili, non qui di interesse, per i quali si rimanda alla lettura della Nota, in All. 6) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a [redacted]

Trascrizioni al 05.02.21

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/07/2013 ai nn. rg19146/rp13070 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Venezia, in data 10/04/2013, rep. 2052/2013, a favore di [redacted] (esecutato), gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 368, 170/sub. 3 e sub. 4, 316, 315, 17, 15, 14, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a [redacted]

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/12/2019 ai nn. rg42840/rp29518 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario c/o Corte d'Appello di Venezia, in data 20/11/2019, rep. 7175/2019, a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. (c.f. 00249360306), contro [redacted] (esecutati), gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 368, 170/sub. 3 e sub. 4, 316, 315, 17, 15, 14, per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà (1/2 in capo a [redacted] in capo a [redacted])



- VINCOLO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/08/1988 ai nn. 17264/12426 a favore del Comune di Musile di Piave, con il quale venivano vincolati ALLA INEDIFICABILITÀ;
- SERVITU' DI PASSO SIA DI PERSONE CHE DI MEZZI, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1° giugno 1992, ai nn. 12525/9159 a favore dell'ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA ENEL;
- Dall'atto di provenienza a rogito del Notaio dr. Pietro Maria De Mezzo, di data 15/06/1976, rep. n. 24266, si evince che a peso dei terreni compravenduti distinti al Catasto terreni del Comune di Musile di Piave al foglio n. 4, mappali nn. 14, 15, 17, **170** e 169 (quest'ultima ha successivamente generato le attuali particelle 315, 316 e 368) ed a favore della restante proprietà del venditore – particella 13 successivamente sostituita dalle particelle 292 (ora particella 373), 293 e 294, veniva costituita SERVITÙ DI PASSAGGIO E TRANSITO CON OGNI MEZZO ED USO;
- Dal quadro D della nota di trascrizione dell'ATTO di ALIENAZIONE da parte dei signori:
 ✓ delle particelle 313 e 314 del foglio n. 4 al
 trascritta in data 18/01/2002 ai nn. 1725/1337, si evince che l'accesso alle particelle, compravendute *"avviene dalla strada comunale, via F. Filzi, attraverso la strada interna esistente sul mappale 170-17-316-14-312 di proprietà dei venditori; su detta strada viene confermata la relativa servitù di passaggio a favore dei beni venduti fino allo spigolo nord-est del mappale 294 già 13, e viene costituita per l'ultimo tratto che corre sul mappale 312 a favore dei beni venduti"*.
- Quanto a vincoli di carattere monumentale, i beni qui in esame, non risultano interessati da specifico provvedimento di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II (cfr. con All. n. 9), mentre gli immobili risultano sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte III "tutela paesaggistica" in base alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ecosistema della laguna veneziana (DM 1 agosto 1985) – v. comunicazione Soprintendenza ABAP per il Comune di Venezia e Laguna (23.11.2020).
- Per domande giudiziali v. pagg. 27 e 28 seguenti.

INDICAZIONE SE I BENI SONO PIGNORATI PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.

I Beni Immobili di interesse sono stati pignorati per la QUOTA COMPLESSIVA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, come in capo agli esecutati:

✓ esecutato (quota di 1/2 sull'intero del diritto di piena proprietà),

✓ esecutato (quota di 1/2 sull'intero del diritto di piena proprietà),

I beni risultano nello stato di liberi

comproprietari estranei alla procedura in oggetto: nessuno

2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO UBICATI I BENI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA N. 1:

I beni: ABITAZIONE (A) e AUTORIMESSA (B) sono ubicati in **COMUNE DI MUSILE DI PIAVE (VE)**, via **F. Filzi n. 7** - sezione catastale urbana U, foglio n. 4, mappale n. 170/sub. n. 3 (**ABITAZIONE ai P. SI/T./1**) e mappale n. 170/sub. n. 4 (**AUTORIMESSA P.SI**) - (Lotto di Vendita n. 1).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 1:

valore commerciale quota pignorata pari ad 1/1 dell'intero sul diritto di PIENA PROPRIETÀ complessivamente:

valore di stima Lotto di Vendita n. 1 pari a: **€136.000,00** (eurocentotrentaseimila/00) a corpo.



INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG. 5
1. - RISPONDEZZA DEI DOCUMENTI AI SENSI DELL'ART. 567-II° COMMA C.P.C. - VERIFICA DI CONTINUITÀ DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO	PAG. 9
2. - GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI	PAG. 9
3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA	PAG. 10
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 15
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 26
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG. 27
7. - SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 31
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 31
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 34
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 36
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 36
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 40
12. - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 40



Premessa/Incarico

Con disposizione dell' 11.02.2020, il G.E. Ill.ma Dr.ssa Gabriella Zanon, nominava C.T.U. per la valutazione del valore venale di stima degli immobili appresi alla Esecuzione Immobiliare emarginata, la sottoscritta arch. Monica Mason, con studio in Chirignago (Ve), vicolo Sestela n. 7, come dai quesiti di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito prima del deposito in Tribunale della presente C.T.U., cosa avvenuta in data 12.02.2020, come da verbale di giuramento allegato alla presente.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Musile di Piave (VE)

- F. 4, m. 368, cat. D/10;
- F. 4, m. 170, sub. 3, cat. A/7;
- F. 4, m. 170, sub. 4, cat. C/6;

Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave (VE)

- F. 4, m. 316 terreno;
- F. 4, m. 315, terreno;
- F. 4, m. 17, terreno;
- F. 4, m. 15, terreno;
- F. 4, m. 14, terreno.

Oggetto della presente stima, tra i beni sopra elencati, sono esclusivamente quelli identificati dal mappale n. 170/subalterni nn.: 3 (abitazione - denominata 'A') e 4 (autorimessa - denominata 'B'), componenti il LOTTO di VENDITA n. 1.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha provveduto ad ispezionare il compendio immobiliare suddetto, a mezzo sopralluoghi nelle date: 29.07.2020 e 24.02.2021 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Assunzioni preliminari:

Con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che:

- Sono escluse, dalla trattazione a seguire:
- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinentziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio



immobiliare posto sui mappali nn. 170, 368, 316, 315, 17, 15, 14 in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso P.P.A.A., che a seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo sopralluogo effettuato. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperta estimatrice precisa inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di tre lotti di vendita.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota di 1/1 dell'intero del diritto di PIENA PROPRIETA', complessivamente, come in capo, al [delimitato] (esecutati), per le quote di 1/2 in capo a ciascuno.

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

Preliminarmente l'esperta è stata invitata a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti posti al CTU dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Gabriella Zanon

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima degli immobili 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 precedente 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di prove-



- nienza 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 precedenti 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.

* * * * *



Tutto ciò premesso la sottoscritta C.T.U. arch. Monica Mason così risponde ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

Beni immobili in comune di **Musile di Piave** (Venezia)
Località-Frazione: Contrada S. Rocco - via Fabio Filzi n. 7 - c.a.p. 30024

**Lotto: 001 – ABITAZIONE del tipo VILLETTA UNIFAMILIARE (A) con una
AUTORIMESSA (B) accessoria ed area scoperta annessa**

Risposta al primo punto del quesito

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

Ai sensi dell'art. 567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati all'istanza di vendita risultano idonei.

Si è inoltre verificato che i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. dei beni pignorati sono stati regolarmente trascritti nel ventennio antecedente al pignoramento ed oltre, come si evince dalle visure effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia, riportate negli **Allegati nn. 7 e 8** e come desunto da Certificato ipotecario ventennale (del 29.01.2020) a firma del Notaio Dr.ssa Tania Andrioli, prodotto nel fascicolo della procedura, da parte esecutante (v. **All. n. 6**).

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Nato a

Codice Fiscale:

Residenza:

Stato civile:

Esecutata:

Nata a:

Codice Fiscale:

Residenza: i

Stato civile:

gnori suddetti, hanno tra loro contratto matrimonio in data 27 maggio 1972 alle ore 11:30 – v. Atto Anno 1972, Numero 9, Parte II, Serie A, Ufficio 1.



Regime Patrimoniale: Con atto di mutamento del regime patrimoniale tra coniugi, del Notaio Dr. Pietro Maria De Mezzo del collegio notarile di Venezia, in data 17.07.1992 n. 182.922 di repertorio (cfr. con All. n. 11), di cui sopra, hanno convenuto di mutare il regime della comunione legale dei beni, adottando il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali, ai sensi degli artt. 215 e seguenti del codice civile.

Ulteriori informazioni: /

(Cfr. con All.ti nn. 1-2-3-4).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già specificato in premessa e come accertato a seguito di sopralluogo esperito dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta in data 29/07/2020, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Venezia, nei suoi uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)/Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e di Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), i **beni immobili appresi alla procedura sono in totale dieci, oltre accessori e pertinenze** (ricomprese parti comuni per quote spettanti per legge), come si evince da atto di pignoramento (v. sintesi, riportata a pag. 4 che precede), tenuto conto del fatto che però il mappale n. 368 ha generato tre subalterni sub. 1, 2 e i beni vengono nella presente trattazione così denominati:

- A) - F. 4, mapp. 170, sub. 3, ABITAZIONE;
- B) - F. 4, mapp. 170, sub. 4, AUTORIMESSA
- C) - F. 4, mapp. 17, TERRENO
- D) - F. 4, mapp. 316. TERRENO
- E) - F.4, mapp. 368, sub. 1 n. 4 CAPANNONI oltre accessori
- F) - F. 4, mapp. 368/sub. 2 CABINA ENERGIA ELETTRICA
- G) - F. 4, mapp. 368/sub. 3 LASTRICO SOLARE
- H) - F. 4, mapp. 14 FABBRICATO DIRUTO
- I) - F. 4, mapp. 15 TERRENO
- L) - F. 4, mapp. 315 TERRENO

Il tutto nei pressi e con accesso da via Fabio Filzi, in Musile di Piave (Ve).

Musile di Piave è un comune italiano, di poco più di 11.200 abitanti, che giace sulla riva destra del fiume Piave, ad una ventina di chilometri prima della foce del medesimo, in una fascia di territorio sostanzialmente pianeggiante e che confina a sud-ovest con la Laguna Veneta. Trattasi di un territorio che attraverso varie bonifiche, attuate alla fine dell'Ottocento e nel corso degli anni Venti del Novecento, è stato rinvenuto dalla presenza di ampie paludi. La cittadina dista circa 2 km dalla limitrofa San Donà di Piave, e circa 11 km dalla località balneare di Jesolo.

Il territorio circostante è per lo più agricolo (con produzioni di cereali, ortaggi, foraggi, uova e frutta) con anche alcune aziende zootecniche (bovini, suini, ovini, caprini, equini,



avicoli). Si segnala anche la presenza di aziende industriali del comparto alimentare (lattiero caseario, tessile, chimico, ecc.). Il territorio dispone poi, di propria rete commerciale.

Beni immobili pignorati:

Analizzate approfonditamente le caratteristiche, l'ubicazione (tutti i beni pignorati sono posti in comune di Musile di Piave), lo stato di possesso attuale del coacervo degli immobili appresi all'esecuzione immobiliare qui trattata, si è ritenuta opportuna la creazione di tre lotti di vendita, così contraddistinti e composti:

LOTTO 1: beni posti in via F. Filzi n. 7 (Sez. U, fg. 4):

- (A) mapp. 170/sub. 3 - ABITAZIONE
- (B) mapp. 170/sub. 4 - AUTORIMESSA

LOTTO 2: a ricomprendere beni posti nei pressi della via Fabio Filzi:

- (C) mapp. 17 - TERRENO
- (D) mapp. 316 - TERRENO

LOTTO 3: a ricomprendere beni posti nei pressi della via Fabio Filzi:

- (E) mapp. 368/sub. 1 - n. 4 CAPANNONI
- (F) mapp. 368/sub. 2 - CABINA ENERGIA ELETTRICA
- (G) mapp. 368/sub. 3 - LASTRICO SOLARE
- (H) mapp. 14 - FABBRICATO DIRUTO
- (I) mapp. 15 - TERRENO
- (L) mapp. 315 - TERRENO

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL SOLO

LOTTO DI VENDITA N. 1

LOTTO N. 1 - composto dai seguenti beni immobili in comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi n. 7, sezione urbana, foglio n. 4:

A) Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a ² ~~-----~~ per la quota di ½ in capo a ciascuno), di una **abitazione** sita ai piani seminterrato/terra/primo (mapp. 170/sub. 3);

B) Quota pari ad 1/1 complessiva, del diritto di PIENA PROPRIETA', in capo a ~~-----~~ per la quota di ½ in capo a ciascuno), di una **autorimessa**, ubicata al piano seminterrato (mapp. 170/sub. 4);

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c., (rif. Atto del Notaio Dr. Pietro Maria De Mezzo, rep. 24266/racc. 7154 - cfr. con **All. n. 10**).

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

I beni immobili qui di interesse, non risultano gestiti da alcun amministratore condominiale. Non si sono rilevati millesimi di proprietà afferenti ai due immobili qui oggetto di stima.

Lo stabile, in cui i beni insistono, con accesso da rientranza della via Fabio Filzi (al civico n. 7), è eretto su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni, in comune di Musile di Piave - Venezia, sezione 'U', foglio n. 4, particella n. 170, di superficie catastale (compreso



sedime coperto) pari a mq 2.660 (v. All. n. 15). Il fabbricato (che ricomprende abitazione ed autorimessa) è stato eretto ai sensi di Licenza Edilizia n. 165/1972 (v. All. n. 44), con seguenti trasformazioni che nel proseguo si specificheranno. L'edificio si eleva in due piani, di cui l'inferiore di poco interrato (con sfalsamento di quote, per porzioni, in entrambi i piani).

In particolare **abitazione (sub. 3) ed autorimessa (sub. 4), concorrono a creare un unico complesso immobiliare.**

Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detti beni, il LOTTO di vendita n. 1.

Caratteristiche ZONA:

Tipologia: semi-periferica;

Area urbanistica: mista;

Parcheggi: scarsi;

Caratteristiche zona: normale;

Traffico: sostenuto, sulla fronteggiante strada provinciale n. 50, locale sulla via Filzi;

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze (a circa 1500/2000 m di distanza) si trovano negozi, banche, chiesa, farmacia, ufficio postale, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo grado. Scuole secondarie di secondo grado presenti nel limitrofo centro di San Donà di Piave. Alcune sedi universitarie nelle limitrofe città di Treviso, Venezia e Padova.

Caratteristiche ZONE LIMITROFE:

Zone limitrofe: tessuto insediativo misto (residenze/commercio/terziario/industriale/agricoltura/ecc.).

Importanti centri limitrofi: Venezia a circa 36 km, Treviso a circa 29 km, Portogruaro a circa 40 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Centro naturalistico "La Piave Vecchia" a Caposile a circa 7 km di distanza; Ponte a bilanciere (a circa 1,5 km); vari percorsi ciclabili naturalistici (del fiume Sile e del Piave), il mare Adriatico a circa 17 Km (Jesolo) o a 21 km (Eraclea mare), parco Nazionale Dolomiti Bellunesi a circa 85 km.

Attrazioni storiche: I centri storici di Venezia, Treviso e Padova.

Principali collegamenti pubblici: linee BUS:

linee San Donà di Piave/Jesolo; San Donà di Piave/Tv; da San Donà di Piave varie linee lungo le direttrici Caorle/Ve, Conegliano/Jesolo, Ve-Mestre/Latisana; ecc..

Stazione Ferroviaria in Fossalta di Piave (Ve) a circa 6,5 Km (linee Venezia-Mestre/Portogruaro/Caorle), Stazione Ferroviaria in San Donà di Piave (Ve) a circa 4 km (linea VE/TS, Jesolo e comprensorio del basso Piave), Stazione Ferroviaria in Mestre (Ve) a circa 36 Km di distanza. L'aeroporto di Venezia dista dai beni pignorati circa km 25; l'aeroporto di Treviso dista circa km 29,00, mentre il porto turistico di Venezia dista dai beni circa km 37,00.

Identificativo corpo: Abitazione ed autorimessa.

Abitazione (categ. A/7) posta ai piani seminterrato/terra/primo in via F. Filzi civ. n. 7 ed autorimessa (categ. C/6) al piano seminterrato.

Unità tra loro comunicanti.



Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà in capo all'esecutato r (quota di 1/2 dell'intero)

500/1000 di - Piena proprietà in capo all'esecutata ota di 1/2 dell'intero)

Codice Fiscale:

Codice Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

IDENTIFICAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE/TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI:

A - ABITAZIONE del tipo 'villetta unifamiliare', così censita:

Comune: Musile di Piave (cod. F826)

Sezione: U

Foglio: n. 4

Mappale: n. 170 (*)

Subalterno: n. 3

Zona Censuaria: /

Categoria: A/7

Classe: 1

Consistenza: 11,5 vani

Rendita: €742,41

Indirizzo: via F. Filzi n. 1(**) – piano: T-1

Superficie catastale: 278 mq - Totale escluse aree scoperte (***) : 267 mq

Intestazione Catastale all' 08.01.2021:

..... esecutato) – diritto di piena proprietà, quota di 1000/1000 dell'intero (**)

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 18

(Cfr. con **All.ti nn. 14-15-16-18**).

Note:

(*): immobili soppressi, originari del precedente: Foglio n. 4, mapp. 170/sub. 1, Foglio n. 4, mapp. n. 170/sub. 2 (ed ex 17/a);

(**): n. civico ad oggi aggiornato: 7 (e non 1 come censito); intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a esecutato) e 500/1000 in capo a esecutata), v. **All. ti nn. 6 e 10**;

(***): escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti e non comunicanti.

B – AUTORIMESSA, così censita:

Comune: Musile di Piave (cod. F826)

Sezione: U

Foglio: n. 4

Mappale: n. 170 (*)

Subalterno: n. 4

Zona Censuaria: /

Categoria: C/6



Classe: 6

Consistenza: 38 mq

Rendita: €70,65

Indirizzo: via F. Filzi n. 1 (**)- piano T.

Superficie catastale: 44 mq

Intestazione Catastale al 08.01.2021:

5 (esecutato) – diritto di piena proprietà, quota di 1000/1000 dell'intero (**)

Scheda planimetrica catastale: v. Allegato n. 19

(Cfr. con **All.ti nn. 14-15-17-19**).

Note:

(*): immobili soppressi, originari del precedente: Foglio n. 4, mapp. 170/sub. 1, Foglio n. 4, mapp. n. 170/sub. 2 (ed ex 17/a).

(**): n. civico ad oggi aggiornato: 7 (e non 1 come censito), intestazione dei beni corretta: 500/1000 in capo a (esecutato) e 500/1000 in capo a (esecutata), v. **All. ti nn. 6 e 10**.

ULTERIORI ANNOTAZIONI – STORICO SITUAZIONE CENSIMENTI CATASTALI:

Quanto al Catasto Fabbricati del Comune di Musile di Piave: foglio n. 4, mappale n. 170/subalterni nn. 3 e 4:

- 23/01/1987, presso il Catasto Fabbricati, variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (in atti dal 28/04/1989), da cui le unità alla particella 170, subalterni nn. 1 e 2, sono state sostituite dalle unità di cui alla particella 170/subalterni nn. 3 e 4;

- 15/06/1976, presso il Catasto Terreni, giusto frazionamento (in atti dal 15/06/1978), la particella 17 di are 299.30 è stata frazionata nelle particelle 170 di are 26.60 e 17 di are 272.70.

I predetti immobili, sono stati realizzati (nel medesimo fabbricato), su terreno di cui al mappale n. 170, quale ente urbano di are 26.60 (cfr. con **All. n. 15**).

Il tutto comprese parti comuni come per legge (c.c. - Art. 1117)

Irregolarità e Spese (catastali):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Abitazione (sub. 3): è emerso che la scheda planimetrica catastale, del bene (v. **All. n. 18**), rappresenta l'immobile nel suo stato di consistenza attuale, fatta eccezione per:

- mancata rappresentazione di una parete divisoria, abusiva (in legno) dotata di una porta, posta a suddividere il vano magazzino al P.SI., in due porzioni (parete che in ogni caso andrà demolita a cura dell'aggiudicatario).

Essa riporta anche: una porzione illegittima di fabbricato, al piano terra, costituita dal portico posto a nord-ovest, insieme ai limitrofi ripostiglio e locale C.T. (tutti insistenti sul lato nord dell'edificio), vani/locali non assentiti; nella scheda si riporta (come sussistente nella realtà) anche una porta di comunicazione, tra disimpegno al piano terra e ripostiglio nord, che risulta invece assentita, amministrativamente (sotto il profilo urbanistico-edilizio), come varco-finestra.

Come meglio si illustrerà nel proseguo, il corpo nord, quale superfetazione abusiva, andrà demolito/rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà eseguire tutte le opere finalizzate a riportare i beni allo stato legittimo, con conseguente onere di provvedere, a propria cura e spese, alla redazione ed inoltro in Catasto di nuova pratica DOCFA in variazione, con presentazione di aggiornata scheda planimetrica, a descrivere lo stato dei luoghi, legittimo, che andrà quindi opportunamente censito, in atti catastali, ad esito della rimessa in pristino dello stato 'conforme' da effettuare.

(V. a raffronto, quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale di riferimento in **All. n. 18** e lo stato de beni come legittimo, deducibile dalla più recente pratica di Condono Edilizio, rilasciata dalla P.A. comunale preposta: v. estratti in **All. n. 47**). Corretto sarà anche censire, che una parte dei



vani, in censimento dichiarati come ubicati al piano terra, si trovano in effetti a quota seminterrata.

B) Autorimessa (sub. 4): non si rilevano incongruenze tra lo stato attuale di consistenza del bene e quanto censito in scheda planimetrica, catastale, di riferimento, se non per il fatto che non viene segnalato che, il locale autorimessa, si trova a quota di piano seminterrato e non al piano terra. (v. All. n. 19).

Entrambi i predetti beni (A) e (B), risultano censiti, in atti catastali, al civico n. 1 della via F. Filzi, anziché al corretto civico attuale n. 7, della medesima via e non riportano corretta intestazione, ai due coniugi eseguiti, signori _____ per la quota di ½ ciascuno.

(Nota: per entrambi i beni in esame, si noti che lievi scostamenti di misure, rilevati, sono parsi, per misure a campione, rientrare nelle tolleranze ammesse, del 2%, ex art. 34 bis DPR 380/2001 ed ex art. 31 Reg. Ed. comunale).

Rimedi alle irregolarità catastali sopra evidenziate:

A) Abitazione (sub. 3): Per realizzare variazione DOCF, al fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile, una volta rimosse le opere abusive, si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, a carico dell'aggiudicatario, pari a circa €650,00.

B) Autorimessa (sub. 4): Per realizzare variazione DOCF, al fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile, si computano costi tecnici, nonché oneri connessi, a carico dell'aggiudicatario, pari a circa €350,00.

Costi tecnici, per aggiornamento di numerazione civica, dei due beni pignorati qui in esame (A) e (B) e per censire correttamente gli intestati dei beni, pari a circa €200,00.

Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale, degli immobili (A) abitazione e (B) Autorimessa.

Totale costi catastali per il Lotto di Vendita 001: €1.200,00

Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale, in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:



A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di Musile di Piave (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.R.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, la sottoscritta, per quanto reso disponibile dall'archivio S.U.E. comunale, utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili; i dati catastali degli stessi; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, come deducibili dalla documentazione reperita e resa disponibile e per quanto rinvenuto nella banca dati dell'archivio comunale (ricerca ad opera dei funzionari del Comune), illustra:

LOTTO DI VENDITA n. 1 – ABITAZIONE ai piani seminterrato/terra/primo e AUTORIMESSA al piano seminterrato e loro accessori:

dal punto di vista edilizio:

Lo stabile in cui insistono i beni pignorati, è stato realizzato ai sensi delle seguenti pratiche edilizie di interesse, oltre titoli per varianti/trasformazioni:

a)

Numero pratica: **Licenza Edilizia n. 165 del 20/12/1972** prot. 8519, inerente costruzione di un fabbricato rurale – abitazione di tipo rurale' su foglio 4, mappale n. 17,

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: costruzione di fabbricato

Presentazione in data: 25/10/1972

Rilascio in data: 20/12/1972

Abitabilità/agibilità: n. 45/73 del 22/12/1973

(cfr. con **All. n. 44**)

b)

Numero pratica: **Licenza Edilizia n. 25 del 30/01/1976**, prot. 7588, per "costruzione di una recinzione".

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: progetto per realizzazione recinzione

Presentazione in data: 03/12/1975

Rilascio in data: 30/01/1976

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 45**)

c)

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 35/1988**, rilasciata il **29/08/1988**, per "lavori di ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, avente caratteristiche non di lusso..." e correlata variante assunta in Comune il 03/08/1989 – prot. 8012 autorizzata il 21/12/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: ampliamento fabbricato

Presentazione in data: (non pervenuta)

Rilascio in data: 29/08/1988

Abitabilità/agibilità: /



(cfr. con All. n. 46)

d)

Numero pratica: **Concessione Edilizia in sanatoria. n. 2/90, prot. gen. 00012753 del 24/01/90**, per le opere abusive realizzate in via Fabio Filzi n. 1 (fg. 4, mapp. n. 170) abitazione con autorimessa annessa (data realizzazione dell'abuso, imprecisata).

Intestazione:-

Tipo pratica: Concessione Ed. in sanatoria

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data: 31/12/1986

Rilascio in data: 24/01/1990

Abitabilità/agibilità: del 24/01/1990 (rif. Conc. Ed. In sanatoria n. 2/90 - prot. gen. 00012753) (cfr. con All. n. 47).

Nota Bene:

La sottoscritta CTU, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Musile di Piave ed alle successive pratiche ricevute e visionate, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate/trasmesse alla scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che la scrivente CTU non ha avuto accesso diretto, né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4.1.1 **Conformità edilizia:**

- UNITA' EDILIZIA denominata A): ABITAZIONE in villetta unifamiliare, sita in Musile di Piave (Ve), C.F.: Sez. U, foglio n. 4, mappale n. 170, sub. n. 3 (categoria A/7);

- UNITA' EDILIZIA denominata B): AUTORIMESSA (nel medesimo stabile del copro 'A' di cui sopra), sita in Musile di Piave (Ve), C.F.: Sez. U, foglio n. 4, mappale n. 170, sub. n. 4 (categoria C/6);

presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizio (SUE) del comune di Musile di Piave (Ve), in diretto riferimento alla consistenza dei beni immobili di interesse, abitazione, autorimessa ed accessori, sono state reperite, come già indicato, le pratiche edilizie sopra elencate.

Mettendo a confronto la consistenza rilevata in loco, degli immobili, con quanto descritto negli atti edilizio-urbanistici, legittimanti la costruzione/trasformazione del bene, come forniti dalla P.A. e di cui sopra, in via di massima, indicativa, non esaustiva,

SONO STATE RISCOstrate LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

ABITAZIONE (A):

si rileva una porzione illegittima di fabbricato, al piano terra, costituita dal portico posto a nord-ovest, insieme ai limitrofi ripostiglio e locale C.T. (tutti insistenti sul lato nord



dell'edificio), vani/locali non assentiti; irregolare risulta anche una porta di comunicazione, tra disimpegno al piano terra e ripostiglio a nord, che risulta invece assentita come varco-finestra; sussiste anche una parete divisoria, abusiva (in legno) dotata di una porta, posta a suddividere il vano magazzino al P.SI. , in due porzioni non autorizzate.

AUTORIMESSA (B):

allo stato non si sono rilevate difformità, nell'autorimessa pignorata.

(Su tutto fatte salve le premesse già indicate).

Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure (come misurate a campione), oltre quanto sopra evidenziato, sono risultati rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 aggiornato con L. 120/2020 ed ex art. 31 del Regolamento Edilizio comunale, vigente.

LE SUDETTE IRREGOLARITÀ RISULTANO REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

- A) ABITAZIONE: il corpo nord, al piano terra dell'abitazione, quale superfetazione abusiva, composta di portico, ripostiglio e locale C.T., andrà demolito a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere alla esecuzione tutte le ulteriori opere necessarie a riportare i beni allo stato legittimo, e quindi provvederà alla demolizione della parete divisoria in legno, irregolare, presente nel magazzino al piano seminterrato e alla realizzazione di una finestra, di geometria e dimensioni legittime, in luogo dell'attuale porta abusiva, che mette in comunicazione il disimpegno al piano terra, con l'attuale ripostiglio a nord, abusivo. Il tutto comporterà la ricollocazione della caldaia di riscaldamento (ora presente in locale C.T. abusivo), nel vano C.T. regolare, posto tra autorimessa e vano scale, sempre al piano terra. Il tutto, incluse le necessarie opere di finitura/adequamento tecnologico/ecc. a dare l'opera finita, (ogni onere, tecnico/esecutivo/di sicurezza/ecc., compreso).
- B) AUTORIMESSA: nulla da realizzare, ai fini della conformità amministrativa, urbanistico-edilizia del bene.

Quanto sopra descritto al costo complessivo, forfetario, stimato in via indicativa, di massima, pari a circa **€20.000,00**.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ' di ABITAZIONE ed AUTORIMESSA PIGNORATE

In data 24/01/1990 il Comune di Musile di Piave ha certificato abitabile il fabbricato insistente sul mappale n. 170, al foglio 4 (v. **All. n. 47**). L'autorimessa pignorata, priva di difformità amministrative, risulta quindi godere di certificazione di agibilità.

Si evidenzia che, una volta realizzate le opere di rimedio, alle irregolarità sopra elencate, rinvenute nella abitazione pignorata (o ad altre eventualmente emergenti a mezzo approfondito rilievo metrico in loco da eseguire, secondo risultanze messe a confronto con lo stato legittimo dei luoghi), potranno ricostituirsi condizioni di legittimità ed abitabilità, del bene abitazione, come descritte nella Concessione in sanatoria, rilasciata, n. 2/90 e nella relativa certificazione di abitabilità sussistente dal 24/01/1990 (cfr. con **All. n. 47**).

Dovranno però essere integrate, con deposito comunale, le certificazioni di conformità degli impianti in opera, soggetti ad adeguamento ad esito degli interventi sopra descritti (spostamento caldaia ed opere accessorie/sezionamento impianti tecnologici esistenti nel



corpo di fabbrica da demolire e loro adeguamento-integrazione-aggiornamento/messa in sicurezza/prove di funzionamento/collauda/certificazione finale di conformità/ecc.).

Si profilano pertanto, costi aggiuntivi, cautelativi (data la complessità della materia coinvolgente il fabbricato nel suo complesso), stimati in via forfetaria pari a circa €5.000,00. Cifra adeguata a coprire, in termine di costi, spese tecniche correlate ed anche l'eventuale necessità di provvedere alle opere di adeguamento tecnologico necessarie, all'attualità, (prove di funzionamento/collaudi/ecc.) come a cura e spese dell'assegnatario dei beni.

In ogni caso si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata comunale, potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche/opere integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione, sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria, condotta dalla P.A. e di elaborazione tecnica, di ogni correlata valutazione, da parte di professionista tecnico-incaricato.

Si precisa inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 170), né dell'intero fabbricato (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.).

Quanto agli elementi di recinzione in loco, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento comune, dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste, in quesito, dal Giudice.

La morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati limitrofi e lotto in esame, percorsi viari, ecc.) ed in particolare dell'intero stabile (di cui al mappale n. 170) nonché dei beni/terreni limitrofi, a vista denota aver subito variazioni anche sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali riportate nei progetti autorizzati, presenti a corredo dei titoli amministrativi sopra citati e qui oggetto di disamina. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati/fabbricato in cui sono ubicati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc., non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dalla scrivente CTU, oltre quanto già sopra menzionato.

I costi di regolarizzazione sopra ipotizzati, ferme restando le considerazioni da ultimo riportate, possono considerarsi, allo stato, attendibili.

In conclusione le unità immobiliari oggetto della presente consulenza di stima (A- abitazione, B-autorimessa e accessori annessi), possono considerarsi legittime.

Per quanto sopra, NON si attesta la conformità edilizia dell'abitazione (sub. 3) pignorata, mentre si attesta la conformità edilizia dell'autorimessa (sub. 4) pignorata.

(V. **Tavole grafica A in Appendice:** planimetria generale, di inquadramento del coacervo degli immobili pignorati, redatta, fuori scala, su base catastale; e tavole grafiche di ultimo atto amministrativo edilizio rilasciato, di riferimento, in **All. n. 47 e Documentazione fotografica Lotto n. 1 in Appendice**).



Conformità urbanistica:**A) ABITAZIONE (categ. A/7) e B) AUTORIMESSA (categ. C/6)**

Strumento urbanistico Approvato:	<p>- PAT: ratificato con DGP – VE n. 22 del 20/03/2013 in esso il terreno di cui al mapp. 170 di interesse ricade in ambito ATO n. 3 “La città consolidata e i nuovi centri attrattori” (art. 25.1 delle NTA del PAT - Elaborato n. 5.4 Carta della Trasformabilità), area esondabile o a ristagno idrico di cui all’art. 17.1 delle NTA del PAT. Il mappale non ricade all’interno degli “ambiti di urbanizzazione consolidata” di cui all’art. 23.4 delle NTA della 1° Variante al PAT approv. con DCC n. 37 del 26/09/2019.</p> <p>- Piano degli Interventi (P.I.) – 1° variante DCC 39/2014, 2° variante DCC 14/2016, 3° variante DCC 45/2016, 4° variante DCC 63/2017, 5° variante DCC 21/2018, 6° variante DCC 38/2019, si rileva che il terreno mapp. 170 ricade in “<u>Zona E – agricola</u>” di cui all’art. 30 NTO (testo coord. con la 6° var. al P.I.), “<u>area agricola di bonifica recente</u>” di cui all’art. 70 delle NTO del PI; “<u>Allevamento zootecnico intensivo e relative fasce di rispetto</u>” di cui all’art. 35 delle NTO; “<u>viabilità esistente</u>” (via F. Filzi) di cui all’art. 49.</p> <p>- Piano di Assetto Idrogeologico adottato dalla Autorità di bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, con D. n. 1/2002 appr. con DCRV n. 48/2007 ove il m. 170 interessato da: “<u>area P1: pericolosità moderata – soggetta a scolo meccanico</u>”;</p> <p>- Piano di Stralcio per l’Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato dal Comitato Istituzionale con D. n. 3/2012: gli immobili qui in esame risultano interessati da “<u>area P2: pericolosità idraulica media</u>” di cui all’art. 11; (cfr. con CDU in All. n. 36)</p>
Zona omogenea:	Z.T.O.: “E - agricola”
Norme tecniche di attuazione:	v. in particolare artt. nn. 30-35-49-70 delle NTO del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO – (per criticità v. sopra)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/



Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	/

Nota su normazione urbanistica di interesse:

- Come estrapolato dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Musile di Piave in data 03/12/2020, inerente gli immobili di interesse, si precisa che a seguito della decorrenza del termine quinquennale di cui all'art. 8, c. 7, della L.R.V. n. 11/2004, in data 29/04/2020 con deliberazione di C.C. n. 13, è stata adottata la Variante 7° al Piano degli Interventi (P.I.) per l'adeguamento alla L.R.V. n. 14/2017 in materia di consumo di suolo, nonché di ri-pianificazione delle aree di trasformazione, delle infrastrutture e delle aree a servizi con vincoli finalizzati all'esproprio, e di modifica delle Norme Tecniche Operative conseguenti all'approvazione del nuovo regolamento Edilizio in adeguamento ai RET. La suddetta variante, per la quale si applicano le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R.V. n. 11/2004 NON risulta interessare i terreni qui di interesse, di cui ai mappali nn. 17 e 316.
- Infine, si annota che nel territorio di Musile di Piave, risulta individuato, ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 il Sito di importanza Comunitaria n. IT3250031 denominato "Laguna superiore di Venezia" e ai sensi delle deliberazioni di Giunta Regionale n. 449 del 21/02/2003 e n. 441 del 27/02/2007, la Zona di Protezione Speciale n. IT3250046 denominata "Laguna di Venezia".
- Relativamente alle aree qui di interesse, non è in corso (alla data del 03/12/2020) alcun provvedimento di cui all'art. 30, c.7,8 e 9 del DPR n. 380 e s.m.i.

(V. All. n. 36 al quale integralmente si rimanda).

Note sulla conformità urbanistica:

Si rimanda, integralmente, a quanto esposto alle pagine che precedono.

Per quanto sopra illustrato, **NON** è possibile, attestare la conformità edilizia, dell'ABITAZIONE pignorata, mentre si ATTESTA la conformità edilizia dell'AUTORIMESSA pignorata.

Descrizione: ABITAZIONE [A/7] e AUTORIMESSA [C/6]**ABITAZIONE ('A') e AUTORIMESSA ('B')**

L'insieme dei beni ad oggetto, ubicati in singolo fabbricato su lotto di terreno pertinenziale, insiste su area di cui al mappale catastale n. 170, del foglio n. 4 in comune di Musile di Piave (Ve), meglio sopra identificato. Detto terreno confina da nord, in senso orario: con terreno di cui al mappale n. 17, con via Filzi, con terreno di cui al mappale n. 316 (beni ricompresi in stesso foglio catastale n. 4 del comune di Musile di Piave), (cfr. con All.ti nn. 14-18).

L'accesso allo stabile in cui i beni insistono, avviene da rientranza (verso ovest) della via Fabio Filzi, attraverso cancelli pedonali e carrabili, che immettono sia direttamente allo scoperto antistante i vani al piano terra dell'abitazione, sia al declivio, di terrapieno (mantenuto a prato d'erba), che conduce al portico del piano primo, da cui si accede alla zona giorno dell'abitazione. Un percorso carrabile, conduce al lato est dello stabile, ove una rampa inclinata, carrabile, immette all' autorimessa pignorata (di poco seminterrata).



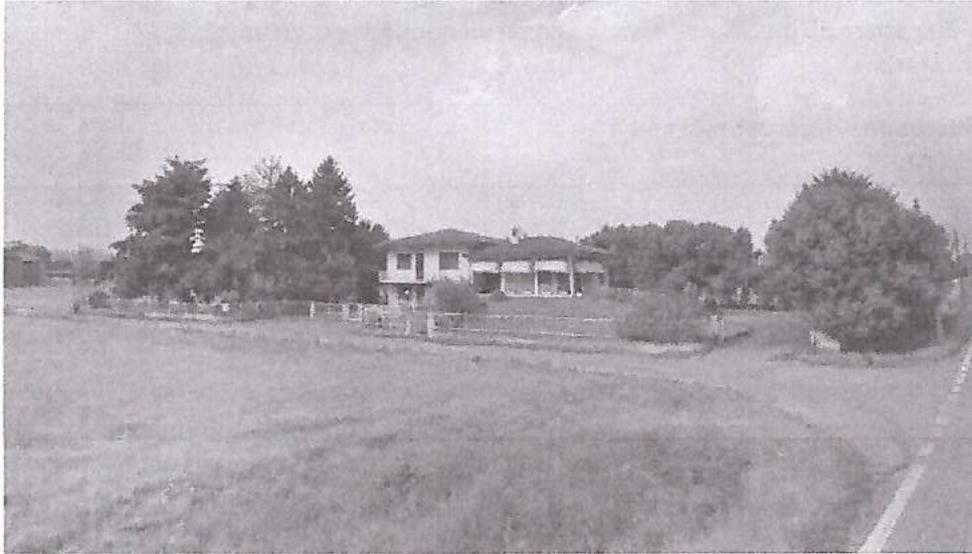


Figura 1 – lo stabile in cui insistono gli immobili (A)-abitazione e (B)-autorimessa pignorati (immagine satellitare estrapolata da google maps - 2021)

(cfr. con **Documentazione fotografica del Lotto n. 1** in **Appendice**).

Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:

Dotazioni comuni nello stabile:

<i>Strutture verticali (comp. edil.):</i>	muratura e c.a.;
<i>Scala interna:</i>	struttura in c.a.; rivestimento in materiale lapideo (tra PT e P.1-zona giorno; rivestita in legno tra P.1 zona giorno e P.1 zona notte);
<i>Copertura (struttura):</i>	due porzioni, ciascuna a quattro falde; manto di copertura in tegole di cls;
<i>Pareti esterne (compl.edil.):</i>	intonacate e dipinte;
<i>Ascensore condominiale:</i>	assente.
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	corsie carrabili in cls, marciapiedi comuni in materiale lapideo;
<i>Cancello di ingr. pedonale/carrabile:</i>	due cancelli pedonali in ferro verniciato; due cancelli carrabili in ferro verniciato, di cui uno a movimentazione elettro-comandata;
<i>Recinzioni:</i>	tratti di murature con sovrastante ringhiera metallica verniciata; parte in presunta rete metallica plastificata, con antistanti siepi;
<i>Rampa carrabile(P.T./P.SI) (comp. edil.):</i>	materiale di finitura calpestio rampa: in cls, sponde della rampa in zoccolo di cls a vista e parapetto metallico.

Abitazione e autorimessa:

<i>Pareti esterne (comp. edil.):</i>	materiale: laterizio/c.a.;
<i>Pareti interne (comp. edil.):</i>	materiale: in mattoni laterizi; intonacate, per lo più dipinte a tempera nella finitura interna, rivestite in piastrelle per porzioni nell'abitazione, nei vani: wc e lavanderia al P.T. e al P.1. in cucina e nei bagni; nell'autorimessa intonacate e dipinte;
<i>Pavimentazione int. (comp. edil.)</i>	ABITAZIONE: materiali: piastrelle in tutto il piano terra; al piano primo nella zona giorno: piastrelle in cucina e materiale lapideo in ingresso e soggiorno; nella zona notte: prque ligneo eccetto che nel bagno in piastrelle; AUTORIMESSA: in piastrelle;
<i>Porte di ingresso (comp. edil.):</i>	ABITAZIONE: al P.T.: legno semplice con vetro camera (ufficio), verso il giardino in alluminio anodizzato con vetro-camera + doppia porta interna in legno; C.T. con portoncino in ferro verniciato; al P.1°: portoncino in legno a due ante con vetro-camera (NON blindato); AUTORIMESSA: due portoni in metallo verniciato, basculanti (ad apertura manuale);



<i>Serramenti esterni (comp. edil.):</i>	ABITAZIONE: in legno con vetro–semplice e alcuni doppi serramenti con vetro semplice (solo alcuni serramenti sono in legno, con vetro – camera); AUTORIMESSA: serramenti in alluminio anodizzato;
<i>Serramenti interni (comp. edil.):</i>	ABITAZIONE: porte in legno, di tipo tamburato, alcune con inserti in vetro e alcune in metallo/vetro;
<i>Sistema oscurante (comp. edil.):</i>	ABITAZIONE: tapparelle avvolgibili in legno, con alcune zanzariere;
<i>Gas (impianto):</i>	ABITAZIONE: esistente; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (contatore esterno lungo fossato della via Filzi);
<i>Elettrico (impianto):</i>	ABITAZIONE: tipologia: sotto traccia, tensione: 220 V, condizioni: da verificare, apparentemente vetusto, conformità: da collaudare, con necessarie opere di integrazione/aggiornamento; presente impianto illuminazione in AUTORIMESSA;
<i>Fognario (impianto):</i>	ABITAZIONE e AUTORIMESSA: materiali/tipologia: impianto presente, del tipo a perdere, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Idrico (impianto):</i>	ABITAZIONE: alimentazione: diretta all'abitazione da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare (contatore in giardino, nei pressi dell'accesso su rientranza della via Filzi);
<i>Telefonico (impianto):</i>	ABITAZIONE: presente; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Citofonico (impianto):</i>	ABITAZIONE: presente (con ricezione non video), condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;
<i>Termico (impianto):</i>	ABITAZIONE: tipologia: impianto autonomo con caldaia del tipo a basamento Viessmann (Vitogas 100), posta in locale CT abusivo.
<i>Imp. climatizzazione aria ambiente:</i>	presente uno split nel vano scala della zona notte (P.1°) con unità motocondensante esterna (lato nord);
<i>Imp. antiintrusione:</i>	assente.

(Cfr. con **Doc. fotografica n. 1** in **Appendice**).

I beni immobili pignorati di cui si tratta (abitazione ai piani seminterrato-terra-primo ed una autorimessa seminterrata), ricapitolando, concorrono a formare un unico compendio immobiliare.

L'abitazione quale "villetta unifamiliare" (mapp. 170/sub. 3), si presenta in **stato generale di manutenzione SCADENTE**, con strutture, impianti e finiture databili all'epoca di costruzione dell'immobile (anni '70) e priva di qualsivoglia dotazione, utile ai fini del contenimento dei consumi energetici.

L'abitazione pignorata (senza tenere conto dei vani al piano terra, posti a nord: portico, ripostiglio, locale C.T., tutti da demolire a cura dell'aggiudicatario, poiché rilevati abusivi sulla scorta delle pratiche edilizie rinvenute presso P.A. comunale, preposta), è composta al **piano seminterrato** da magazzino e locale C.T. (ora ad uso dismesso, con caldaia di riscaldamento posta nel limitrofo locale C.T., ubicato più a nord e da demolire); **al piano terra**, si articola nei seguenti vani: ufficio, studio, disimpegno, lavanderia, bagno; **al piano primo** (a piani sfalsati, tra zona giorno e zona notte), nella zona giorno da: portico, ingresso, cucina e soggiorno-pranzo; nella zona notte da: disimpegno, un bagno, un wc, tre camere da letto, doppie ed una terrazza. Nell'unità sono poi presenti tre differenti vani scala, di collegamento interno tra i vari piani.

L'autorimessa pignorata, al **piano seminterrato**, gode di un unico ampio vano, con parziale tramezza divisoria, finestrato e comodo per il ricovero di due autoveicoli. Esso è dotato di due portoni di accesso (di tipo basculante), con luce netta pari a circa: larghezza di circa m 2,60 per altezza di circa m 2,00.

(v. **Tavola grafica A** e **doc. fotografica n. 1** in **Appendice**).

L'abitazione presenta finiture e rivestimenti di tipo civile, vetusti, in scadente stato generale di



conservazione e manutenzione. In via indicativa si segnala la scarsa efficienza, in termini di coibentazione termica, di murature perimetrali/strutture. Il distributivo dell'organizzazione planimetrica dell'abitazione si presenta razionale, con vani di forma regolare e buona luminosità generale e ben suddiviso in separate, tra loro, zona giorno e zona notte.

A vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per le unità immobiliari oggetto di perizia.

La superficie lorda complessiva dell'unità abitativa è pari a circa mqL 96 ai piani SI/T. (escluso corpo a nord abusivo) e di circa mqL 156 al P.1°, che ammontano, complessivamente, a circa mqL 252 (esclusi accessori annessi).

(Cfr. con schede planimetriche catastali in All.ti nn. 18 – 19, tavole grafiche da ultimo condono edilizio in All. n. 47 e Documentazione fotografica n. 1 in Appendice).

Considerazioni generali:

Lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi SCADENTE.

Non reperiti conteggi, relativi ai millesimi di proprietà, afferenti alle due unità edilizie pignorate, ubicate (esse sole), nel medesimo stabile.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà in capo all'esecutato (quota di 1/2 dell'intero)

500/1000 di - Piena proprietà in capo all'esecutata (quota di 1/2 dell'intero)

Codice Fiscale

Codice Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza (rif. DPR n. 138 del 23/03/1998):

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:

Comune di MUSILE DI PIAVE (Ve)

Dati catastali:

'A' ABITAZIONE - sez. U, fg. 4, mapp. n. 170/sub. 3 - categ. A/7

'B' AUTORIMESSA - sez. U, fg. 4, mapp. n. 170/sub. 4 - categ. C/6

Il compendio immobiliare, pignorato, qui oggetto di stima, composto da una abitazione ed una autorimessa, oltre accessori ed area scoperta comune (ai soli due beni in esame), presenta la seguente consistenza:

SUPERFICI NETTE:

ABITAZIONE: composta,

al piano seminterrato da:

- magazzino: di circa mq utili 36,94;



- locale C.T.: di circa mq utili 4,57;
- al piano terra (escluso corpo nord da demolire):
- ufficio, studio, disimpegno: per complessiva superficie utile pari a circa mq 48,16;
- lavanderia e bagno: per complessiva superficie utile pari a circa mq 21,40;
- area scoperta pertinenziale (per lo più mantenuta a giardino): dedotta (senza rilievo diretto), in approssimazione, dalla superficie catastale, del lotto di terreno di cui al mappale n. 170 (v. All. n. 15), sottratto il sedime coperto (anch'esso indicativo/approssimato, senza tener conto del corpo abusivo-nord, da demolire), come pari a mq (2.660 – circa mq 182) = mq 2.478 superficie scoperta, indicativa, (non direttamente rilevata, suscettibile di variazione ad esito di preciso rilievo in loco, comprensiva della superficie della rampa carrabile, di accesso all'autorimessa accessoria).
- altezza interna variabile da circa m 2,45 a circa m 2,20;
- al piano primo, a piani sfalsati, tra zona giorno e zona notte, da:
- portico, ingresso e disimpegno: di superficie utile complessiva pari a circa mq 39,14;
- cucina e soggiorno-pranzo: di superficie utile complessiva pari a circa mq 46,84;
- un bagno ed un wc: di superficie utile complessiva pari a circa mq 10,01;
- tre camere da letto, doppie: di superficie utile complessiva pari a circa mq 55,06;
- terrazza: di circa mq utili 6,25;
- altezza interna variabile da circa m 2,99 a circa m 2,88.

AUTORIMESSA: composta,

al piano seminterrato:

- vano autorimessa: di circa mq utili 38,78;
- altezza interna di circa m 2,16.

Nota: Lievi, ulteriori, scostamenti di misure (come misurate a campione), oltre quanto sopra evidenziato, sono risultati rientrare nelle tolleranze ammesse, ex art. 34/bis del DPR n. 380/2001 aggiornato con L. 120/2020 ed ex art. 31 del Regolamento Edilizio comunale, vigente.

Si determina infine la superficie commerciale lorda del compendio immobiliare (Lotto 1) intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).

Da cui:

Superficie commerciale abitazione pignorata (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa su più livelli di piano (P.SI. - P.T. - P.1°), esclusi vani accessori, pari a circa:

SUPERFICI COMMERCIALI LORDE (con vani accessori ragguagliati):

ABITAZIONE:

Sup.L P.SI-P.T. vani principali = circa mq 96,00 (escluso corpo nord abusivo e vani accessori)

Sup.L P.1 vani principali = circa mq 156,00 (esclusi vani accessori)

Per una superficie lorda, complessiva (esclusi vani accessori) pari a circa mqL (96,00 + 156,00) = mq 252,00

A detta superficie lorda determinata, si aggiungono le superfici virtuali-ragguagliate, dei locali



accessori/pertinenze, calcolati applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione alla superficie lorda di ciascun vano accessorio/pertinenziale:

- magazzino al P.SI: circa mqL 37,50 così ripartita: mqL 25,00 x coeff. 0,30 = circa mqComm. mqL (37,50 – 25,00) = mqL12,50 x coeff. 0,10 = circa mqComm.	7,50 1,25
- portico al P.1°: circa mqL 26,70 x coeff. 0,30 = circa mqComm.	8,01
- terrazza al P.1°: circa mqL 6,60 x coeff. 0,30 = circa mqComm.	1,98
- area scoperta pertinenziale(*): mq 2.478 x coeff. 0,10 = circa mq Comm.	247,80
AUTORIMESSA: - autorimessa al P.SI: circa mqL 43,00 x coeff. 0,50 = circa mqComm.	21,50
<u>Sommano Sup. comm. accessori e pertinenze: circa mq Comm.</u>	<u>288,04</u>

(*) Nota: area scoperta che seppur 'comune', ad abitazione ed autorimessa pignorate qui in esame, risulta in godimento esclusivo, in riferimento al Lotto di vendita n. 1 individuato.

Così ottenendo, in via conclusiva:

sommano (sup. lorda vani principali di circa mq 252,00 + sup. ragguagliata accessori e pertinenze di circa mq 288,04) = Sup. Commerciale complessiva di circa mq 540,04

che si arrotonda in difetto a circa mq 540,00 di Superficie Commerciale lorda ABITAZIONE e suoi accessori ed AUTORIMESSA annessa.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

Titolari/Proprietari - per la quota complessiva di 1000/1000 dell'intero, di piena proprietà dei beni immobili appresi alla procedura (Lotto n. 1):

500/1000 di - Piena proprietà in capo all'esecutato (quota di 1/2 dell'intero)
500/1000 di - Piena proprietà in capo all'esecutata (quota di 1/2 dell'intero)

Codice Fiscale

Codice Fiscale

Eventuali comproprietari:

nessuno,

provenienze:

dal 15/06/1976 ad oggi, in forza di Atto di Compravendita,

a rogito: Notaio Dr. Pietro Maria De Mezzo in San Donà di Piave in data 15/06/1976, rep. 24266/racc.

7154 - trascritto a Venezia in data 26/06/1976 ai nn. 9838/8131 (cfr. con All.ti nn. 6-7-8-10), atto di acquisto da parte dei signori (esecutati) degli immobili pignorati con la

procedura esecutiva qui di interesse, venditore (esecutato) l'01/12/1929 a Zenson di Piave - Ve).

Quota del diritto: complessivamente 1/1 dell'intero, del diritto di piena proprietà.

Stato di possesso dei beni immobili pignorati:

All'atto del sopralluogo esperito dalla scrivente, in data 29/07/2020, l'abitazione è apparsa arredata e l'autorimessa accessoria, custodiva svariati oggetti e due autoveicoli, il tutto nella di-



sponibilità dei ; che hanno gentilmente acconsentito l'accesso ai beni, alla scrivente CTU. Da risultanze per visure presso il Comune di Musile di Piave, uffici dei settori Anagrafe e dello Stato Civile, è emerso che i coniugi, esegutati, risiedono nell'unità unifamiliare qui oggetto di disamina, dotata di accessori e pertinenze, tra cui l'autorimessa pignorata. La famiglia anagrafica degli stessi (n. 829) risulta composta unicamente dai due medesimi coniugi (v. All. n. 1).

- CONTRATTO DI LOCAZIONE: nessuno;
- DATA REGISTRAZIONE: /;
- GENERALITA' OCCUPANTI: /;
- CANONE PATTUITO: /;
- DURATA/SCADENZA CONTRATTO: /;
- DATA DI RILASCIO FISSATA: /;
- CAUSA IN CORSO PER IL RILASCIO: /.

(Cfr. con All.ti nn. 1-2).

Tutto ciò premesso i beni pignorati risultano, ai fini della procedura, nello stato di LIBERI, ossia in pieno possesso ed utilizzati, da parte degli esegutati,

Identificativo corpo: Abitazione e Autorimessa

- A) ABITAZIONE [categ. A/7] sita in Musile di Piave (Venezia), via F. Filzi n. 7 (P.SI./P.T. / P.1°)
- B) AUTORIMESSA [categ. C/6] sita in Musile di Piave (Venezia), via F. Filzi n. 7 (P.SI.)

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati

Per quanto concerne i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi all'esecuzione immobiliare in oggetto, come da ispezione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 05/02/21 e 08/04/21 – cfr. con All.ti n. 7-8), nonché visto il certificato notarile ventennale prodotto nel fascicolo della procedura (cfr. con All. n. 6) e con risultanze da accesso alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale Ordinario di Venezia, con risposta in data 17.11.2020 (v. All. n. 5), si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e sequestri o altro:

- 6.1.1 L'ispezione eseguita presso la Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia, in data 17.11.2020, circa eventuali cause pendenti a carico degli esegutati, ha dato il seguente esito:
- Parte
- RG 4679/2011 Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice Ill.mo Dr. Campagnolo Marco;
 - RG 7558/2016 Altri procedimenti cautelari – Giudice Ill.ma Dr.ssa Franzoso Silvia;
 - RG 2955/2017 Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice Ill.ma Vono Innocenza;
 - RG 12090/2019 Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice Ill.ma Dr.ssa Paolini Giulia;
 - RG 3641/2019 Cessione dei Crediti – Giudice Dr.ssa Daniela Bruni;



- RG 1136/2019 Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice Dr.ssa Daniela Bruni.

Parte,

- RG 3641/2019 Cessione dei Crediti – Giudice Dr.ssa Daniela Bruni;

- RG 1136/2019 Procedimento di ingiunzione ante causam – Giudice Dr.ssa Daniela Bruni.

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

/

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

Non reperiti.

6.1.4 **Altri pesi e limitazioni d'uso:**

- VINCOLO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/08/1988 ai nn. 17264/12426 a favore del Comune di Musile di Piave, con il quale venivano vincolati ALLA INEDIFICABILITÀ i terreni distinti nel Catasto Terreni del comune di Musile di Piave con il foglio n. 4, mappali nn. 14, 15, 17, 169 (quest'ultima ha successivamente generato le particelle 315, 316 e 368) e **170**, cosicché sugli stessi NON si possono costruire edifici, oltre alla cubatura prevista dalla Legge Regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24;
- SERVITU' DI PASSO SIA DI PERSONE CHE DI MEZZI, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1° giugno 1992, ai nn. 12525/9159 a favore dell'ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA ENEL, a gravare su una fascia di terreno della larghezza di metri 3,50 dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Musile di Piave al foglio 4, mappali nn. **170**, 17, 14 e 169 (quest'ultima ha successivamente generato le attuali particelle nn. 315, 316, 368).
- Dall'atto di provenienza a rogito del Notaio dr. Pietro Maria De Mezzo, di data 15/06/1976, rep. n. 24266, si evince che a peso dei terreni compravenduti distinti al Catasto terreni del Comune di Musile di Piave al foglio n. 4, mappali nn. 14, 15, 17, **170** e 169 (quest'ultima ha successivamente generato le attuali particelle 315, 316 e 368) ed a favore della restante proprietà del venditore – particella 13 successivamente sostituita dalle particelle 292 (ora particella 373), 293 e 294, veniva costituita SERVITÙ DI PASSAGGIO E TRANSITO CON OGNI MEZZO ED USO da esercitarsi "su una striscia di terreno della larghezza costante di metri cinque, che partendo dalla via Fabio Filzi, correrà per un primo tratto parallela al confine sud del mappale **170**, continuando poi in linea retta fino all'angolo sud-ovest della vecchia casa colonica (mappale 14) indi piegando a novanta gradi verso nord correrà parallela al confine est del mappale 13, fino allo spigolo nord dello stesso";
- Dal quadro D della nota di trascrizione dell'ATTO di ALIENAZIONE da parte dei delle particelle 313 e 314 del foglio n. 4 al signor trascritta in data 18/01/2002 ai nn. 1725/1337, si evince che l'accesso alle particelle, compravendute "avviene dalla strada comunale, via F. Filzi, attraverso la strada interna esistente sul mappale **170-17-316-14-312** di proprietà



dei venditori; su detta strada viene confermata la relativa servitù di passaggio a favore dei beni venduti fino allo spigolo nord - est del mappale 294 già 13, e viene costituita per l'ultimo tratto che corre sul mappale 312 a favore dei beni venduti".

(Nota Bene: le risultanze sopra indicate sono limitate alle ispezioni e all'analisi dei documenti depositati presso l'Agenzia del Territorio - servizio Pubblicità Immobiliare, effettuate nelle date 05.02.21 e 08.04.21 relativi all'ultimo ventennio e con preciso, ulteriore riferimento, a quanto dichiarato ed allegato, nella certificazione notarile della Dr.ssa Tania Andrioli di Palmanova, del 29/01/2020, presente nel fascicolo della procedura - v. All.ti nn. 6-7-8-10)

Nota: Quanto a vincoli di carattere monumentale, i beni qui in esame, non risultano interessati da specifico provvedimento di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II (cfr. con All. n. 9), mentre gli immobili risultano sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte III "tutela paesaggistica" in base alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ecosistema della laguna veneziana (DM 1 agosto 1985) - v. comunicazione Soprintendenza ABAP per il Comune di Venezia e Laguna (23.11.2020).

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento :

6.2.1

Iscrizioni al 05.02.2021:

- **ipoteca volontaria** - iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 23/12/2011 ai nn. rg 41262/rp 7878, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, con atto notarile pubblico del 21.12.2011, Dr.ssa Notaio Anna Bianchini, rep. 31226/10659, a favore di NORDEST BANCA S.p.A. (UD), c.f. 02260260308, contro (esecutati), debitore non datore di ipoteca

sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali nn. 368, 170/sub. 3, 170/sub. 4, 316, 315, 17, 15, 14, per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà (1/2 in capo a

- **ipoteca giudiziale** - iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/12/2017 ai nn. rg 41047/rp 7273, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, con atto giudiziario n. rep.4246 del 06/12/2017 a favore di CENTROMARCA BANCA CRED. COOP. DI TREVISO E VENEZIA s.c.p.a. (c.f. 00176640266), contro (itato), Capitale di euro 101.867,67, ipoteca di euro 150.000,00 gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 170/sub. 4 e sub. 3, 368, 15, 315, 17, 316, 14 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a

- **ipoteca giudiziale** - iscritta in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare l'08/03/2018 ai nn. rg 7519/rp 1217, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, con atto giudiziario n. rep. 839 del 01/03/2018, a favore di CENTROMARCA BANCA CRED. COOP. DI TREVISO E VENEZIA s.c.p.a. (c.f. 00176640266), contro,

siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 170/sub. 4 e sub. 3, 368, 15, 315, 17, 316, 14 (oltre altri



immobili, non qui di interesse, per i quali si rimanda alla lettura della Nota, in **All. 6**) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a

6.2.2

Trascrizioni al 05.02.2021

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/07/2013 ai nn. rg19146/rp13070 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Venezia, in data 10/04/2013, rep. 2052/2013, a favore di TONETTO Giancarlo (c.f. TNTGCR55A21H823V), contro (esecutato), gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 368, 170/sub. 3 e sub. 4, 316, 315, 17, 15, 14, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo

- **Pignoramento immobiliare** - trascritto in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/12/2019 ai nn. rg42840/rp29518 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario c/o Corte d'Appello di Venezia, in data 20/11/2019, rep. 7175/2019, a favore di BANCA DI CIVIDALE S.p.A. (c.f. 00249360306), contro (esecutati), gravante sugli immobili siti in Musile di Piave (Ve), fg. 4, mappali 368, 170/sub. 3 e sub. 4, 316, 315, 17, 15, 14, per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà (1/2 in capo a ed 1/2 in capo a

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':**Lotto di vendita n. 1**

Il costo di cancellazione delle suddette identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Venezia, gravanti sui beni immobili ricompresi nei tre Lotti di vendita costituiti e dunque anche a sui beni a comporre il Lotto di vendita n. 1 qui trattato, identificati catastalmente in Catasto Fabbricati (C.F.): dal mappale n. 170, sub. n. 3 (abitazione) e sub. n. 4 (autorimessa), del foglio n. 4, nel Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		
- ipoteca volontaria	41262/7878 del 23.12.2011	€16.418,00
- ipoteca giudiziale	41047/7273 del 14.12.2017	€844,00
- ipoteca giudiziale	7519/1217 del 08.03.2018	€35,00
Trascrizioni:		
- pignoramento immob.	19146/13070 del 9.07.2013	€294,00
- pignoramento immob.	42840/29518 del 20.12.2019	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità = circa		€17.885,00

(Cfr. con visure effettuate dalla sottoscritta, presso Agenzia delle Entrate di Venezia –



Servizio Pubblicità Immobiliare, nelle date 05/02/2021 e 08/04/2021 in **All.ti 7-8** e con **All. n. 6** Certificato notarile, ventennale e documenti a corredo, del 29.01.2020, come depositato nel fascicolo della procedura).

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi a circa €17.885,00 a cui va aggiunto il costo di € 62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli, sommano a: €(17.885,00 + 62,16 + spese tecniche di €200,00) che porta ad un **costo complessivo** di circa €18.147,16 che si arrotonda in eccesso a circa **€18.150,00** (eurodiciottomilacentocinquanta/00).

Risposta al punto settimo del quesito

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

Lo stabile, unifamiliare, in cui i beni pignorati (A-abitazione e B-autorimessa) sono ricompresi, NON è risultato gestito da alcun amministratore condominiale.

Spese annue di gestione e manutenzione condominiale: informazione allo stato non reperibile;

Spese condominiali straordinarie: informazione allo stato non reperibile;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: informazione allo stato non reperibile;

Millesimi di proprietà: non rinvenuti;

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente i beni immobili pignorati ubicati in comune di **Musile di Piave (Ve), via F. Filzi n. 7, abitazione (m. 170/sub. 3) ai piani seminterrato/terra/primo e autorimessa (m. 170/sub. 4) al piano seminterrato**, si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.

A seguire verrà in primis illustrato il valore di stima dei beni componenti il lotto unico di vendita individuato (VALORE al NETTO di aggiunte/detrazioni), considerando gli stessi privi di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnico-costruttiva/amministrativa/urbanistico-edilizia/legale/ecc. e, successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale (VALORE al LORDO di aggiunte/detrazioni), considerato congruo (più probabile valore di mercato), per l'immissione alla vendita dei beni stessi, tenuto conto di debite aggiunte/detrazioni al valore, giuste al caso.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione utilizzate nella redazione della presente valutazione di stima sono: Agenzie Immobiliari del mercato locale (Agenzia La Meridiana, Immobiliare Folade sas; MA.GI Immobiliare di Gattel Mara, ecc.), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate / Territorio (OMI), (cfr. con **All. n. 12**).



8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita n. 1:

Per la stima dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta, si è, come detto, adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi.

Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro generale stato di conservazione attuale SCADENTE.

Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda, del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto.

Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale (più probabile) del Lotto di vendita n. 1:

Stima di tipo sintetico-comparativo:

ABITAZIONE, quale villetta unifamiliare, sviluppata ai piani seminterrato/terra/primo (con zona giorno e zona notte a quote sfalsate), (in stato di conservazione SCADENTE) e suoi accessori oltre AUTORIMESSA annessa, comprese parti comuni nello stabile, come per legge, quali unità immobiliari site nel comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi n. 7, censite presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, sezione U, fg. 4, mapp. n. 170/sub. 3 (abitazione al P.SI.-P.T.-P.1°) e sub. 4 (autorimessa al P.SI.).

Eseguendo le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni residenziali di tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione degli immobili e del loro stato di conservazione: SCADENTE ed in ordine anche alla generale vetustà degli immobili, (immobili costruiti ai sensi di Licenza Edilizia n. 165/1972 del 20.12.1972 e con correlata certificazione di abitabilità del 22.12.1973, poi ampliato, trasformato ed infine sanato ex L. 47/1985, con conseguente certificazione di abitabilità del 24.01.1990 – v. **All.ti nn. 44-45-46-47**). Si assumono congrui, per i beni pignorati, i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'SCADENTE' di beni in edificio di civile costruzione, con vetustà di circa anni 48 e trasformazioni ante 1985, si considerino i seguenti elementi:

Valore OMI-Agenzia delle Entrate, minimo: €/mqL 1.000,00 (allo stato ottimo)

Valore OMI-Agenzia delle Entrate, massimo: €/mqL 1.300,00 (allo stato ottimo)

Tabella calcolo punti di merito – coefficiente globale:

1. Caratteri ambientali (mediocri)	0,95
2. Vetustà (anni tra 20 e 50)	0,80
3. Tipologia immobile (villino)	1,40
4. Posizione (semi-periferica)	1,20
5. Panoramicità – Orientamento (media)	0,90



6. Caratteri tecnologici (mediocri)	0,80
7. Stato di conservazione-manutenzione (scadente)	0,60
Coefficiente globale (Σcoeff. /n. coeff.) = 6,65 /7 =	0,95

Per il calcolo del congruo valore unitario di riferimento, si applicano le determinazioni della Agenzia delle Entrate, di cui al Provvedimento del direttore della medesima Agenzia del 27.07.2007: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)", da cui si computa:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Note:

Val OMI_{min} e Val OMI_{max} = rinvenuti dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Ag. delle Entrate (cfr. con All. n. 12)

K = (K1 + 3 x K2) / 4 = media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) come da Provvedimento Ag. Entrate di cui sopra (27.07.2007)

Da cui si computa, per il caso di specie quanto segue
posto che:

K1 – taglio superficie abitazione: oltre 150 mq commerciali = 0

K2 – livello di piano: prevalente 'primo' = 0,4

Si ottiene:

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$$

per cui si evince:

$$\text{Val. norm.unit.} = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 + (\text{€}/\text{mq } 1.300,00 - \text{€}/\text{mq } 1.000,00) \times 0,3 = \text{€}/\text{mq comm. } 390,00$$

Si perviene così, al valore normale unitario di riferimento giusto al caso, (v. fonte OMI – Agenzia del Territorio, 1° semestre anno 2020), per "ville e villini" nella zona di riferimento, (cfr. con All. n. 12) e tenuto conto anche dello stato di usura/vetustà dei beni (e delle sue generali dotazioni/stato di manutenzione, ecc.), si ottiene, applicando opportuno coefficiente correttivo globale, come sopra computato:

$$\text{€}/\text{mq } 390,00 \times 0,95 = \text{€}370,50 \text{ che si arrotonda in eccesso ad } \text{€}371,00$$

Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 25 che precede) x valore commerciale unitario congruo=

da cui si perviene al seguente valore commerciale del complesso immobiliare pignorato
(Lotto n. 1):

$$\text{Mq } 540,00 \times \text{€}371,00 = \text{€}200.340,00$$

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni immobili pignorati (Lotto n. 1), al netto di qualsivoglia detrazione/correzione, come esposto nella tabella a seguire:

<p>VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 1</p> <p><u>AL NETTO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u></p> <p>UNITA' IMMOBILIARI: ABITAZIONE quale villetta unifamiliare ai piani seminterrato/terra/primo</p>
--



con autorimessa annessa al piano seminterrato ed accessori in Comune di Musile di Pieve (Ve) via F. Filzi n. 7 Sezione U, foglio 4, mappale n. 170/sub. n. 3 (abitazione) e sub. 4 (autorimessa)	
Valore venale dell'INTERO (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000, al netto delle spese	€200.340,00+
a) Valore venale quota - a corpo al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	€200.340,00≠

8bis- Classamento energetico dell'immobile:Identificativo corpo: Abitazione (sub. 3)

Presso l'archivio del Comune di Musile di Pieve (S.U.E.), nelle pratiche edilizie recuperate ed esaminate, come rese disponibili dall'Ufficio comunale, non si è rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione pignorata, qui in esame.

Anche l'interrogazione alla banca dati on line, via web, della Regione Veneto: Ve.Net. energia-edifici (sistema obbligatorio però solo dal 02/05/12) ha dato esito negativo (cfr. con **All. n. 35**).

Per la redazione del relativo certificato APE, necessario per conoscere l'indice di prestazione energetica dell'immobile residenziale, quale villetta unifamiliare, di interesse, si computano forfetarie spese tecniche pari a circa **€400,00** (al lordo di accessori di legge).

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

VALORE VENALE BENI IMMOBILI PIGNORATI – LOTTO n. 1 AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE	
UNITA' IMMOBILIARI: ABITAZIONE quale villetta unifamiliare ai piani seminterrato/terra/primo con autorimessa annessa al piano seminterrato ed accessori in Comune di Musile di Pieve (Ve) via F. Filzi n. 7 Sezione U, foglio 4, mappale n. 170/sub. n. 3 (abitazione) e sub. 4 (autorimessa)	
Valore venale quota (DIRITTO di PROPRIETA' – QUOTA DI 1/1 COMPLESSIVAMENTE) 1000/1000 al netto delle spese:	€200.340,00+
Riduzione del 20% per immobile occupato:	€0,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti	€20.034,00-
Detrazione spese per la regolarizzazione di censimento catastale dei beni pari a circa:	€1.200,00
Spese per pratiche/opere/forniture edili/spese tecniche di rimedio ad irregolarità urbanistico - edilizie pari a circa:	€20.000,00-
Detrazione spese per Segnalazione Certificazione di Agibilità (SCAGI) dei beni (inclusi costi-oneri/ecc.) e/o per adeguamenti tecnologici/impiantistici (prove di funzionalità/collaudi/ecc.) pari a circa:	€5.000,00-



Spese tecniche per redazione certificato APE (abitazione) pari a circa:	€400,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli pari a circa:	€18.150,00-
Valore venale quota a corpo	€135.556,00≠
Valore venale quota a corpo - arrotondata in eccesso al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione	€136.000,00≠

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO di VENDITA n. 1, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dai beni immobili siti in comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi n. 7, ABITAZIONE ai piani seminterrato/terra/primo (sub. 3) e AUTORIMESSA al piano seminterrato (sub. 4), oltre accessori, comprese parti comuni come per legge:

VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI	
LOTTO DI VENDITA n. 1	
<ul style="list-style-type: none"> - Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: ABITAZIONE quale 'VILLETTA UNIFAMILIARE' E SUOI ACCESSORI, così censita: C.F.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 170/sub. n. 3, categoria A/7, classe 1, vani 11,5, rendita €742,41 – piani T/1°, Zona Cens. I, superficie catastale mq 278 (escluse aree scoperte: mq 267) ed accessori. - Valore venale quota 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', immobile: AUTORIMESSA E SUOI ACCESSORI, così censita: C.F.: Comune di Musile di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 4, mapp. n. 170/sub. n. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, rendita €70,65 – piano T., Zona Cens. I, superficie catastale mq 44 mq ed accessori. - Compresa quota millesimale di pertinenza, di parti comuni nel fabbricato, come per legge. <p>Il tutto ubicato in Comune di Musile di Piave (Ve), via F. Filzi n. 7 (in atti catastali civ. n. 1 errato)</p>	€136.000,00≠
<p>Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA' - più probabile valore venale - a corpo (in lettere: eurocentotrentaseimila/00)</p>	€136.000,00≠

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima dei beni immobili pignorati appresi alla procedura (**Lotto n. 1**), si stimano (a corpo), per la quota di 1000/1000 complessivamente del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', pari a:

€136.000,00

(in lettere eurocentotrentaseimila/00)



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

In capo agli esecutati, signori risulta il pieno diritto di proprietà, per la quota di 500/1000 dell'intero in capo a ciascuno, relativamente ai beni immobili pignorati, appresi alla procedura di cui si tratta con la presente e qui oggetto di trattazione (abitazione sub. 3 e autorimessa sub. 4). Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima, a corpo, della **quota pignorata, pari ad 1/1 dell'intero complessivamente, del diritto di piena proprietà, del LOTTO di VENDITA n. 1** individuato, è pari a:

€136.000,00*(in lettere eurocentotrentaseimila/00)*

I **beni** qui in esame, come pignorati, a formare il **Lotto di Vendita n. 1**, consistenti in una **abitazione** in villetta unifamiliare (**m. 170/sub. 3**) e una **autorimessa** (**m. 170/sub. 4**) ubicate nel medesimo stabile, con accessori annessi, **NON risultano comodamente divisibili**.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

- Verbale di Giuramento del C.T.U.
- **Appendice:**
- Per l'intero compendio immobiliare:
Tavola grafica A): (ricostruita su base d'estratto mappa catastale) inquadramento generale, dell'insieme degli immobili pignorati: LOTTO n. 1, LOTTO n. 2, LOTTO n. 3 (elaborato fuori scala), con accenni alle servitù costituite, gravanti sul compendio di immobili pignorati
- Documentazioni fotografiche originali, a colori, dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta:
Documentazione fotografica 1 - Lotto 1;
Documentazione fotografica 2 - Lotto 2;
Documentazione fotografica 3 - Lotto 3.

DOCUMENTAZIONE COMUNE A TUTTI I LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI:

- All. n. 1 - Comune di Musile di Piave (Ve) – Settore Anagrafe: Certificato cumulativo (04.11.2020);
- All. n. 2 - Comune di Musile di Piave (Ve) – Settore Stato Civile: Certificato Estratto per riassunto di atto di matrimonio (16.11.2020);
- All. n. 3 - Agenzia delle Entrate: Verifica Codice fiscale di _____ (31.10.2020);
- All. n. 4 - Agenzia delle Entrate: Verifica Codice fiscale di _____ (31.10.2020);
- All. n. 5 - Esito interpellò del CTU alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia (17.11.2020);
- All. n. 6 - Copia Certificazione notarile dr.ssa Tania Andrioli (UD), con Note e ispezioni allegate (29.01.2020);



- All. n. 7 - Agenzia delle Entrate – Servizio Ispezioni Immobiliari 05.02.2021;
- All. n. 8 - Agenzia delle Entrate – Servizio Ispezioni Immobiliari 08.04.2021;
- All. n. 9 - Soprintendenza SABAP: sussistenza o meno di vincoli monumentali (23.11.2020);
- All. n. 10 - Copia Atto del Notaio Pietro Maria De Mezzo n. rep. 24266/racc. 7154 (15.06.1976);
- All. n. 11 - Copia Atto del Notaio Pietro Maria De Mezzo, rep. 182922/31631 racc. (17.07.1992);
- All. n. 12 - Agenzia delle Entrate – Territorio, OMI – quotazioni immobiliari, 1° semestre anno 2020 – tipologia residenziale (31.10.2020);
- All. n. 13 - Agenzia del Territorio – Provincia di Venezia: Valori Agricoli Medi (02.11.2020).

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- All. n. 14 - Agenzia delle Entrate – Territorio: estratto mappa immobili pignorati LOTTO 1 (03.08.2020);
- All. n. 15 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni: visura storica mappale n. 170;
- All. n. 16 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Fabbricati: visura storica mappale n. 170/sub. 3 (abitazione);
- All. n. 17 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: visura storica mappale n. 170/sub. 4 (autorimessa);
- All. n. 18 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: scheda planimetrica abitazione (m. 170/sub. 3);
- All. n. 19 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: scheda planimetrica autorimessa (m. 170/sub. 4);
- All. n. 20 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Terreni: Estratto mappa immobili pignorati LOTTO 2 (03.08.2020);
- All. n. 21 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni: visura storica mappale n. 17;
- All. n. 22 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni: visura storica mappale n. 316;
- All. n. 23 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Terreni: Estratto mappa immobili pignorati LOTTO 3 (03.08.2020);
- All. n. 24 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni: visura storica mappale n. 368;
- All. n. 25 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni: visura storica mappale n. 14;
- All. n. 26 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni: visura storica mappale n. 15;
- All. n. 27 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Terreni: visura storica mappale n. 315;
- All. n. 28 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: Dimostrazione grafica subalterni mapp. 368 (08.01.2021);



- All. n. 29 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: Elenco Subalterni mapp. 368 (08.01.2021);
- All. n. 30 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Fabbricati: visura storica mappale n. 368/sub. 1 (08.01.2021);
- All. n. 31 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Fabbricati: visura storica mappale n. 368/sub. 2 (08.01.2021);
- All. n. 32 - Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Fabbricati: visura storica mappale n. 368/sub. 3 (08.01.2021);
- All. n. 33 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: scheda planimetrica capannoni (m. 368/sub. 1);
- All. n. 34 - Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: scheda planimetrica cabina energia elettrica (m. 368/sub. 2);
-
- All. n. 35 - Regione Veneto – via web - Ve.Net-energia: verifica Ape per abitazione (m. 170/sub. 3 – 13.11.2020);

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

- All. n. 36 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: CDU per i beni di interesse (03.12.2020);
- All. n. 37 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: estratti dal PAT, Norme Tecniche vigenti - elaborato 4 (14.11.20);
- All. n. 38 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: Estratti da NTO del P.I. – coord. Var. 6;
- All. n. 39 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: estratti dal PAT, tavole grafiche (14.11.20);
- All. n. 40 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: estratti da tavola grafica P.I. - 6° estratto;
- All. n. 41 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: estratto da “Ambiti di urbanizzazione consolidata”;
- All. n. 42 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: scheda Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati: scheda Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: estratto di interesse da piano di assetto idrogeologico Sile-Piave-Livenza;
- All. n. 43 - Comune di Musile di Piave – Settore Urbanistica: estratto di interesse da piano di assetto idrogeologico Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta.

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA:

- All. n. 44 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Licenza Ed. n. 165/72 e abitabilità (abitazione ed accessori);
- All. n. 45 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Autorizzazione Ed. n. 25/75 (recinzione abitazione ed accessori);
- All. n. 46 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Concessione Ed. n. 35/88 (abitazione ed accessori);
- All. n. 47 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Condono Ed. n. 2/1990 e abitabilità (abitazione ed accessori);
- All. n. 48 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Licenza Ed. n. 88/76 (pesa e cabina



- correlata);
- All. n. 49 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Domanda di Licenza Ed. n. 99/76 (fabbricato diruto);
- All. n. 50 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Licenza Ed. n. 25/70 (costruzione capannoni);
- All. n. 51 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Licenza Ed. n. 189/1972 (capannone per imballo);
- All. n. 52 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Licenza Ed. n. 87/1976 (silo);
- All. n. 53 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Concessione Ed. n. 8/78 (2 silos prefabbricati e deposito mais);
- All. n. 54 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Concessione Ed. n. 67/1988 (vasca mais);
- All. n. 55 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Concessione Ed. n. 17/1982 (silos);
- All. n. 56 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da D.I.A. n. 3130/1988 (opere interne manufatto per imballo);
- All. n. 57 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Concessione Ed. n. 27/1994 (manufatto per imballo);
- All. n. 58 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Concessione Ed. n. 60/1997 (ampl. manufatto per imballo);
- All. n. 59 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Condono Ed. n. 96/1997 (capannoni e annessi);
- All. n. 60 - Comune di Musile di Piave – SUE: Comunicazione di Archiviazione di DIA prot. n. 5378/2005 (capannoni);
- All. n. 61 - Comune di Musile di Piave – SUE: Comunicazione di Archiviazione di DIA prot. n. 16.214/2005 (capannoni);
- All. n. 62 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da DIA prot. n. 8730/2011 (capannoni);
- All. n. 63 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da SCIA prot. n. 35/2012 (capannoni – integraz. Imp. fotovoltaico e cabina Enel);
- All. n. 64 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da Ordinanza di inagibilità 41/2013 (e sgombero capannone per incendio);
- All. n. 65 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da CILA n. 27/2017 (imp. fotovoltaico);
- All. n. 66 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da SCIA in sanatoria n. 48/2017 (integr. imp. fotovoltaico – ricostruz. Parte crollata capannone – cabina Enel);
- All. n. 67 - Comune di Musile di Piave – SUE: estratti da CILA n. 62/2017 (modifiche interne manufatto per imballo).
-
- All n. 68 - Documenti pervenuti al CTU dal progettista arch. Ongaretto;
- All. n. 69 - Documenti inerenti impianto fotovoltaico, forniti al CTU dall'esecutato,
- All. n. 70 - Comunicazione trasmessa da GSE (Roma) al CTU (11.05.2021);
- All. n. 71 - GSE – Doc. 1: Impianto fotovoltaico: Misure RID;
- All. n. 72 - GSE – Doc. 2: Impianto fotovoltaico: Riepilogo ordinanze assegnazione;
- All. n. 73 - GSE – Doc. 3: Impianto fotovoltaico: Pagamenti FTV-RID;
- All. n. 74 - Comunicazione trasmessa da GSE (Rima) al CTU (31.05.2021);
- All. n. 75 - GSE – Impianto fotovoltaico: Convenzione tariffe incentivanti (09.10.12);
- All. n. 76 - GSE – Impianto fotovoltaico: Convenzione ritiro energia elettrica (14.12.12);



All. n. 77 -	GSE – Doc. 4 – Impianto fotovoltaico: elenco;
All. n. 78 -	GSE – Doc. 5 – Impianto fotovoltaico: Integrazione Progenia;
All. n. 79 -	GSE – Doc. 6 – Impianto fotovoltaico: Integrazione 2 Progenia;
All. n. 80 -	GSE – Doc. 7 – Impianto fotovoltaico: Elenco convertitori;
All. n. 81 -	GSE – Doc. 8 – Impianto fotovoltaico: Elenco pannelli;
All. n. 82 -	GSE – Doc. 9 – Impianto fotovoltaico: pannelli guasti-furti (16 .07.2014);
All. n. 83 -	GSE – Doc. 10 – Impianto fotovoltaico: pannelli guasti-furti (16 .07.2014 - II);
All. n. 84 -	GSE – Doc. 11 – Impianto fotovoltaico: pannelli guasti-furti (16 .07.2014);
All. n. 85 -	GSE – Doc. 12 – Impianto fotovoltaico: pannelli guasti-furti (19.01.15 - 3);
All. n. 86 -	GSE – Doc. 13 – Impianto fotovoltaico: pannelli guasti-furti (19.01.15 - 4);
All. n. 87 -	GSE – Doc. 14 – Impianto fotovoltaico: pannelli guasti-furti (16 .07.2014);
All. n. 88 -	GSE – Doc. 15 – Impianto fotovoltaico: scheda tecnica (02.07.2012);
All. n. 89 -	GSE – Doc. 16 – Impianto fotovoltaico: scheda tecnica (11.07.2012).

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se la vendita dell'immobile è soggetta ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento dei beni immobili pignorati dovrà essere assoggettato ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto n. 1	001 – ABITAZIONE (A) in villetta unifamiliare (edificio senza ascensore), ubicata ai piani seminterrato/terra/primo e AUTORIMESSA annessa, ubicata al piano seminterrato, oltre accessori.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Abitazione e Autorimessa – 1000/1000 di Piena Proprietà complessivamente: 500/1000 piena proprietà in capo a 500/1000 piena proprietà in capo a
Identificativo catastale	Corpo (A) ABITAZIONE in villetta unifamiliare e suoi accessori: <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi n. 7, sezione U, foglio n. 4, Zona censuaria /, particella n. 170, subalterno n. 3, categ. A/7, classe 1, vani 11,5 rendita €742,41 – piano T-1°, superficie catastale mq 278 (totale escluse aree scoperte: mq 267) ed accessori.
	Corpo (B) AUTORIMESSA (nello stesso stabile del corpo 'A') e suoi accessori: <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> Comune di Musile di Piave (Ve), via Fabio Filzi n. 7, sezione U, foglio n. 4, Zona censuaria /, particella n. 170, subalterno n. 4, categ. C/6, classe 6, consistenza 38 mq, rendita €70,65 – piano T., superficie catastale mq 44 ed accessori.
	Comprese parti comuni nel medesimo stabile, per quota millesimale di spettanza, come per legge.
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero,	



complessivamente, del
diritto di PIENA
PROPRIETA' :

€136.000,00#

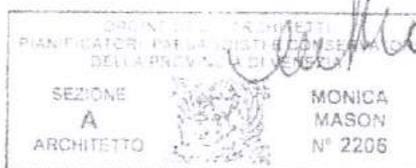
(In lettere: eurocentotrentaseimila/00)

più probabile valore di mercato del lotto – a corpo - nello stato di "libero"

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., Dr.ssa Gabriella Zanon, attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 41 (quarantuno) pagine dattiloscritte e n. 89 documenti allegati, più verbale di giuramento del C.T.U., una tavola grafica in Appendice (Tavola 'A') e documentazione fotografica (1) illustrante i beni immobili pignorati di interesse, ricompresi nel Lotto di Vendita n. 1 individuato e Richiesta di Liquidazione di onorario e spese in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitoLe, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia li, 03/06/2021

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



Segue documentazione allegata a corredo.



